



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU VĚCÍ NEMOVITÝCH NA VYBRANÉM ÚZEMÍ

FACTORS AFFECTING THE PRICE OF REAL ESTATE IN THE SELECTED AREA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Zuzana Olbrechtová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D

BRNO 2018




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3656 Městské inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program
Studijní obor	3647R025 Městské inženýrství
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

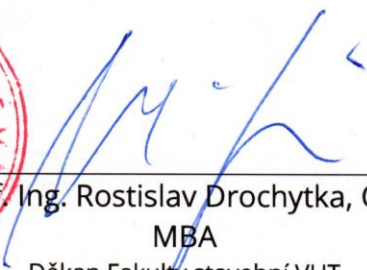
ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Zuzana Olbrechtová
Název	Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých na vybraném území
Vedoucí práce	doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017


doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

1. TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B: Ceny ve stavebnictví I, URS s.r.o., Brno 1999
2. TICHÁ A. a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, díl I, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno. 2004. ISBN 80-214-2639-X
3. MARKOVÁ a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, díl II. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2004. ISBN 80-214-2639-X
4. Zákon o oceňování majetku a související právní předpisy
5. Zákon o cenách a související právní předpisy

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce bude vymezit faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých na vybraném území České republiky.

Rámcová osnova:


1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Způsoby stanovení ceny nemovitých věcí
4. Tržní oceňování nemovitostí
5. Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých a jejich kategorizace
6. Konkrétní příklady ve vybraném území
7. Vyhodnocení a závěr
8. Publikční zdroje
9. Přílohy

Výstupem práce bude vymezení faktorů ovlivňujících cenu věcí nemovitých na vybraném území České republiky.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Práce se zaměřuje na faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých v rámci tržního oceňování, konkrétně ovlivňující tržní hodnotu stavebních pozemků, rodinných domů a bytových jednotek. V současné době neexistuje publikace, ve které by byly tyto faktory uceleně popsány. Hlavním cílem této práce je tedy vymezení hlavních faktorů včetně jejich popisu a vlivu na cenu věcí nemovitých.

Faktory jsou rozděleny na vnější a vnitřní a dále jsou děleny do jednotlivých kategorií. Na základě tohoto rozdělení je provedena analýza míry vlivu jednotlivých skupin, kategorií a samotných faktorů u vybraných druhů věcí nemovitých, což je podloženo reálnými příklady tržních ocenění.

Ze skupiny vnějších faktorů je dále vypracována mapa žádanosti lokalit v okrese Opava. Zde je také zřejmá tržní cenová úroveň věcí nemovitých v rámci tohoto okresu, což může sloužit jako cenný podklad pro municipality při urbanistickém a jiném plánování.

Výsledkem analýzy vlivu faktorů je závěr, že při stanovení tržní hodnoty věci nemovité převažuje skupina vnějších faktorů, jinak řečeno převažuje vliv lokality, ve které je věc nemovitá umístěna, nad samotnou věcí nemovitou.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bytová jednotka, faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých, oceňování věcí nemovitých, okres Opava, rodinný dům, rozdíly cen věcí nemovitých, stavební pozemek, tržní oceňování, žádanost lokality

ABSTRACT

This thesis is focused on the factors affecting the price of real estate within the market valuation, specifically those which affect the market value of a building plots, family houses and housing units. There aren't any publications with a comprehensive description of these factors currently. The main aim of this thesis is to define the main factors including their description and an influence on the price of real estate.

Factors are divided into inner and outer factors and further into particular categories. Based on this division the analysis of the influence of the groups, categories and factors is carried out within selected types of real estate which is backed up by real examples of market valuations.

Further on, the map of a preference of localities in the district Opava is worked out of the outer group of factors. There is also obvious the price level of real estate in this district which can serve as a valued basis for municipalities within urban and other planning.

The result of the analysis of influence of the factors is the conclusion that on setting the market value of a real estate outweighs the group of outer factors, or else the influence of a locality in which is a real estate situated is outweighing over the particular real estate.

KEY WORDS

Housing unit, factors affecting the price of a real estate, valuation of real estate, district Opava, family house, differences in real estate prices, building plot, market valuation, preferences of locality

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Zuzana Olbrechtová *Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých na vybraném území*. Brno, 2018, 79 s., 10 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, PhD.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22.5.2018

Zuzana Olbrechtová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 22.5.2018

.....

Zuzana Olbrechtová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych poděkovala paní docentce Aleně Tiché, která mě provedla celou bakalářskou prací a byla mým mentorem po koncepční i odborné stránce této práce. Dále bych ráda poděkovala inženýrovi Karlovi Olbrechtovi, který mi poskytl nejen jeho databázi tržních ocenění, ale také cenné rady a poznatky z praxe, stejně tak jako odborné konzultace.

Obsah

1	Úvod.....	13
2	Základní pojmy	14
	Věc nemovitá.....	14
	Stavba.....	14
	Stavební pozemek	14
	Rodinný dům.....	15
	Bytová jednotka	15
	Hodnota věci nemovité.....	15
	Tržní hodnota.....	15
	Cena věci nemovité	15
	Cena obvyklá	16
3	Způsoby stanovení cen.....	17
3.1	Tržní oceňování	17
3.1.1	Nákladová metoda	17
3.1.1.1	Reprodukční cena	17
3.1.1.2	Věcná cena	18
3.1.2	Porovnávací metoda.....	18
3.1.3	Výnosová metoda	18
3.2	Oceňování dle cenového předpisu.....	19
4	Tržní oceňování	20
4.1	Využití nákladové metody.....	20
4.2	Využití porovnávací metody	20
4.3	Využití výnosové metody	21
5	Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých v kontextu tržního oceňování.....	22
5.1	Skupiny faktorů	23
5.1.1	Vnitřní faktory.....	23
5.1.2	Vnější faktory	23
5.2	Kategorie faktorů	24
5.2.1	Technickoekonomické faktory	24
5.2.2	Technické faktory.....	24
5.2.3	Právní zatížení	24
5.2.4	Dostupnost infrastruktury.....	25
5.2.5	Socioekonomické faktory	25

5.2.6	Kvalita životního prostředí.....	25
5.3	Specifikace jednotlivých faktorů s jejich vlivy	26
5.3.1	Provozní náklady	26
5.3.2	Provedení	27
5.3.3	Vybavenost.....	27
5.3.4	Životnost.....	28
5.3.5	Velikost pozemku.....	28
5.3.6	Započitatelná plocha rodinného domu/bytové jednotky	29
5.3.7	Orientace pozemku/oken	30
5.3.8	Svažitost pozemku	30
5.3.9	Tvar pozemku	31
5.3.10	Podlaží bytové jednotky, výtah	31
5.3.11	Věcná břemena	32
5.3.12	Inženýrské sítě.....	32
5.3.13	Dopravní dostupnost	33
5.3.14	Parkování	33
5.3.15	Hromadná doprava	34
5.3.16	Kupní síla.....	34
5.3.17	Sociální skladba obyvatelstva	35
5.3.18	Vybavenost obce.....	35
5.3.19	Specifika prostředí.....	35
5.3.20	Vnější vlivy.....	36
5.3.21	Povodňové riziko.....	36
5.4	Přehled faktorů a míra jejich vlivu na cenu věcí nemovitých	37
6	Aplikace faktorů ovlivňujících cenu věcí nemovitých na zvoleném území	40
6.1	Okres Opava	40
6.2	Stavební pozemky v okrese Opava	44
6.2.1	Informační karty stavebních pozemků	44
6.2.2	Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu stavebních pozemků.....	50
6.3	Rodinné domy v okrese Opava.....	52
6.3.1	Informační karty rodinných domů	52
6.3.2	Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu rodinných domů.....	58
6.4	Bytové jednotky v okrese Opava	60
6.4.1	Informační karty bytových jednotek	60

6.4.2	Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu bytových jednotek	66
6.5	Vyhodnocení vnitřních faktorů na území okresu Opava	67
6.6	Vyhodnocení vnějších faktorů na území okresu Opava	68
6.6.1	Vymezení lokalit na základě vyhodnocení vlivu vnějších faktorů	70
6.6.2	Popis kvalitativních lokalit v okrese Opava	71
6.6.2.1	Statutární město Opava a okolí	71
6.6.2.2	Hradec nad Moravicí a severovýchodní část bývalého okresu (Hlučín, Dolní Benešov, Kravaře a okolí).....	71
6.6.2.3	Severozápadní část bývalého okresu (okolí Holasovic a Litultovic) a dále severovýchod a jihovýchod bývalého okresu (okrajová část)	72
6.6.2.4	Jižní část bývalého okresu (okolí měst Vítkova, Budišova nad Budišovkou) a okolí Velkých Heraltic	72
6.6.2.5	Vítkov, Budišov nad Budišovkou a okolí	72
7	Závěr	73
	Seznam použitých zdrojů	74
	Seznam použitých zkratk	76
	Seznam obrázků.....	77
	Seznam tabulek.....	78
	Seznam příloh.....	79

1 Úvod

Městské inženýrství je multidisciplinární obor zabývající se řešením problémů v území municipalit. Do problematiky tohoto oboru zcela logicky patří proces oceňování věcí nemovitých. Urbanistická koncepce a rozvoj osídlení společně s dalšími faktory ovlivňují cenu věcí nemovitých, a naopak cenová úroveň a poptávka po věcech nemovitých v dané lokalitě ovlivňuje urbanismus, se kterým je spojena dopravní a technická infrastruktura, obchod, průmysl, vytváření pracovních příležitostí a mnoho dalšího.

V této bakalářské práci je rozebírána problematika faktorů ovlivňujících cenu věcí nemovitých, přičemž jsou středem zájmu především ty faktory, které ovlivňují tržní hodnotu vybraných věcí nemovitých rezidenčního typu, kterými jsou bytové jednotky, rodinné domy a také stavební pozemky určené k zástavbě rodinnými domy. V práci je rozebrána nejprve teorie oceňování věcí nemovitých, která je následována praktickou částí, kdy jsou faktory rozděleny do jednotlivých skupin a kategorií dle své povahy a vlivu. Dále je tato problematika aplikována na konkrétní území, okres Opava, a konkrétní příklady věcí nemovitých z reálné databáze vypracovaných tržních ocenění. U jednotlivých faktorů je vyhodnocen jejich vliv a jeho rozdíly v rámci stavebních pozemků, rodinných domů a bytových jednotek. Na závěr je vypracována mapa žádanosti lokalit v okrese Opava, která je založena na výsledcích analýzy vlivu faktorů tzv. vnějších.

Cílem této práce je tedy ve zkratce vymezit faktory, které ovlivňují cenu věcí nemovitých, a dále zpracovat mapu kvality lokalit v okrese Opava na základě skupiny vnějších faktorů, která znázorňuje žádanost daných lokalit, a tím pádem i cenovou úroveň věcí nemovitých v ní.

2 Základní pojmy

Vymezení základních pojmů je jednou z důležitých součástí každé práce a nejinak je tomu i zde, kdy v této kapitole budou definovány obecné pojmy typu stavba, cena, hodnota apod. Ceny věcí nemovitým tvoří samostatnou podkapitolu, ve které jsou definovány základní typy cen věcí nemovitých.

Věc nemovitá

Věc nemovitá je definována Občanským zákoníkem, a to konkrétně v §498 takto: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [1]

Oproti starému občanskému zákoníku nyní nově platí, že nemovitou věcí jsou pozemky, nikoli stavby (až na výjimky uvedené v zákoně).

Pro účely této práce považujeme za druhy věcí nemovitých stavební pozemky, dále rodinné domy, kterými je myšlen pozemek se stavbou rodinného domu včetně příslušenství, v souladu s platným občanským zákoníkem, a bytové jednotky.

Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“ [2]

Dle zákona o oceňování majetku [3] se pozemní stavby pro účel oceňování člení na budovy, jednotky a venkovní úpravy. Budovami se zde rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Stavební pozemek

Stavebním pozemkem se rozumí „pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určen k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“ [2]

Rodinný dům

Z již výše zmíněného vyplývá, že rodinný dům jako takový již není dle nového občanského zákoníku věcí nemovitou, a tudíž nelze samostatně ocenit. Dle nového občanského zákoníku se jedná o součást pozemku, na kterém je umístěn, včetně jeho příslušenství. Pro jednoduchost a přehlednost je však v této práci používán pojem rodinný dům, který v sobě zahrnuje jak samotnou stavbu rodinného domu, tak stavební pozemek pod ním, jakož i pozemky s ním tvořící jednotný funkční celek (zahradu) a příslušenství, popřípadě vedlejší stavby.

Bytová jednotka

Dle občanského zákoníku „Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [1]

Hodnota věci nemovité

Jedná se o pojem, který je často mylně zaměňován za cenu věci nemovité, byť nemá ten stejný význam. Hodnota nevyjadřuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Mluvíme tedy o odhadu. U ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží. Hodnoty jsou dále konkrétně definovány jako např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota apod. [4]

Tržní hodnota

„Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu majetku. Tržní hodnota nemovitosti je tedy jakási obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního vztahu.“ [5]

Cena věci nemovité

Oproti hodnotě věci nemovité je pojem cena používán pro požadovanou, nabízenou, či skutečně zaplacenou částku za předmětnou věc nemovitou. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [4]

Cena obvyklá

Cena obvyklá je definována zákonem o oceňování majetku v §2 takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [3]

3 Způsoby stanovení cen

Samotné oceňování věcí nemovitých je děleno na tržní oceňování a oceňování dle cenového předpisu, tedy podle vyhlášky ministerstva financí k provedení zákona o oceňování majetku. Tato práce se však zabývá tržním oceňováním, tedy konkrétně metodami stanovení cen v tržním oceňování, kdy stěžejní částí jsou faktory, které ovlivňují cenu věcí nemovitých v rámci tržního oceňování. Oceňování dle cenového předpisu je níže stručně popsáno pro úplnost práce a ucelený pohled na problematiku.

3.1 Tržní oceňování

Tržní oceňování je stěžejní částí této práce, kdy se její praktická část zabývá faktory, které ovlivňují cenu věcí nemovitých v tržním oceňování. Cenu v tržním oceňování stanovíme třemi možnými metodami, a to metodou porovnávací, výnosovou a nákladovou, přičemž u rezidenční zástavby převažuje metoda porovnávací.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace tří následujících metod, a to nákladové, výnosové a srovnávací.

3.1.1 Nákladová metoda

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

V rámci nákladových metod stanovujeme ceny věcné a reprodukční, kdy základní rozdíl mezi těmito cenami je v započítání opotřebení dané věci nemovité v rámci ceny. Tato metoda je stanovena oceňovacím předpisem.

3.1.1.1 Reprodukční cena

V této ceně jsou zohledněny náklady, potřebné na postavení stavby, pokud se jedná o stanovení nákladů v době výstavby, mluvíme o ceně reprodukční.

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou

cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena.“ [6]

3.1.1.2 Věcná cena

Věcná cena je stanovena na základě ceny reprodukční, která je ponížena o opotřebení věci nemovité, podobně také v [6]. Tato cena bývá také nazývána cenou tzv. časovou.

3.1.2 Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Porovnávací metoda nebo též srovnávací metoda je, jak již vyplývá z jejího názvu, založena na porovnávání oceňované věci nemovité s věcmi nemovitými podobného charakteru s co nejvíce srovnatelnými parametry, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Podobně také v publikaci Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy [5].

„Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáváním s obdobnými, k datu oceněnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.“ [6]

Podrobněji je o této metodě pojednáváno v kapitole tržní oceňování.

3.1.3 Výnosová metoda

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

„Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány“ [7]

Veškeré výnosové ocenění je dáno předpokládanými budoucími příjmy, odúročnými ke dni ocenění. Ve své podstatě se jedná o částku, kterou bychom museli mít uloženou na určité úrokové procento, abychom z ní jako úroky postupně dostali v daných letech částky, které by byly rovny budoucím ziskům z dané věci. Podobně také v publikaci Soudní inženýrství [7].

Je obecným předpokladem, že výnosová hodnota nemůže indikovat vyšší hodnotu než porovnávací metoda, což vyplývá z logiky tržních podmínek a ekonomických zákonitostí. Podobně také v publikaci Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy [5].

„Teorie výnosové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ [5]

3.2 Oceňování dle cenového předpisu

Jak již byla zmíněno výše, oceňování dle cenového předpisu se řídí zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v pozdějším znění a k němu příslušnou prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění. Hlavní účel stanovení ceny věcí nemovitých touto metodou je stanovení výše daně, kterou je nutno z dané nemovitosti odvést státu, při nabytí věci nemovité.

Výše zmíněná prováděcí vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí nemovitých, práv a jiných majetkových hodnot, podobně také ve Vyhlášce ministerstva financí k provedení zákona o oceňování majetku [8].

Dle této vyhlášky jsou stavební pozemky oceňovány primárně pomocí cenových map, pokud stavební pozemek nemůže být zahrnut do cenové mapy, vyhláška specifikuje postup, jak ho ocenit. Podobně tak ve vyhlášce [8]. Stavby jsou oceňovány nákladovým či výnosovým způsobem.

4 Tržní oceňování

Tato kapitola se zaměřuje především na současné praktické stanovení tržní hodnoty věci nemovité v rámci dostupných oceňovacích programů. Nejpoužívanějšími z těchto programů jsou různé verze programů Nem Express a Acons. Oba programy umožňují výpočet tržní hodnoty jak metodou nákladovou, tak metodou porovnávací a výnosovou.

4.1 Využití nákladové metody

Stanovení reprodukční a věcné ceny je součástí každého tržního ocenění. Udává cenu stavby při jejím dokončení v případě reprodukční ceny a její cenu nyní, tedy se započítáním opotřebení, v případě ceny věcné. Tyto ceny udávají pomyslnou hodnotu prostavěného materiálu a práce, tedy vstupních investic, a jejich ponížení stářím stavby. Tato metoda však nekoresponduje s vývojem trhu, proto pro stanovení tržní hodnoty používáme také následující dvě metody.

4.2 Využití porovnávací metody

Užití porovnávací metody u rezidenčních věcí nemovitých menšího rozsahu je naprosto převažující oproti metodě výnosové. Podrobné metodiky provádění tohoto způsobu ocenění věcí nemovitých si určují jednotlivé banky v návaznosti na své interní předpisy. Obecně však lze říci, že s oceňovanou věcí nemovitou srovnáváme zpravidla nejméně tři jiné obdobné věci nemovité stejného charakteru. Pro provádění této metody je nezbytně důležitá adekvátní databáze již provedených tržních ocenění, ideálně u realizovaných prodejků. Vždy by měla být většina porovnávaných věcí nemovitých realizovanými prodeji, ideálně všechny. Pokud tohoto nelze docílit, přistoupí se k zahrnutí nabídek prodeje věcí nemovitých do porovnání, přičemž tyto nabídky prodeje musí být vždy poníženy z důvodu nabídkové ceny, která je udána v inzerátu, ale ve většině případů bývá nadhodnocena a neodpovídá reálné tržní ceně, za kterou bude daná věc nemovitá prodána. Toto snížení se provádí příslušným koeficientem přímo v oceňovacím programu.

Jak bylo výše naznačeno, výpočet hodnoty věci nemovité porovnávacím způsobem spočívá v zadávání koeficientů u různých parametrů každé porovnávané věci nemovité. Tím se udává, zda je porovnávaná věc nemovitá oproti oceňované věci nemovité zjednodušeně lepší či horší. Porovnávanými parametry je například prodej (realizovaný prodej či nabídka prodeje, u realizovaného prodeje jeho stáří),

dále započitatelná plocha, provedení, vybavení a lokalita. Znalec má zde také možnost dopsat další hodnotící parametr a k němu příslušnou hodnotu.

Výsledná tržní hodnota vypočítaná porovnávací metodou je stanovena z výše zmíněných koeficientů na m² dané věci nemovitě, kdy koeficienty jsou mezi sebou vynásobeny a následně jsou tímto výsledným koeficientem vynásobeny m² započitatelné plochy.

4.3 Využití výnosové metody

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, respektive tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)} \quad \text{podobně také v [4]}$$

Výnosová hodnota je využívána především u komerčních objektů, ze kterých je předpokládán výnos v budoucím čase. V této metodě jsou nejčastěji zohledňovány výše nájmů prostor v daných věcech nemovitých.

5 Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých v kontextu tržního oceňování

Touto kapitolou práce dospívá k její praktické části, a to k samotným faktorům, které ovlivňují cenu věcí nemovitých při jejich oceňování tržními metodami. Těchto faktorů můžeme vyjmenovat nespočet, nicméně cílem této práce je najít co nejvíce relevantních faktorů, které se podílejí na tvorbě tržních cen věcí nemovitých, ať už v pozitivním, či negativním slova smyslu. Tyto nalezené faktory budou roztržiděny do 2 hlavních skupin a dále do jednotlivých kategorií, dle jejich charakteru.

V následujících podkapitolách budou vymezeny skupiny a kategorie faktorů, bude vysvětlen obsah těchto skupin a kategorií a dále v nich bude vymezen obsah a faktický dopad jednotlivých faktorů na ceny věcí nemovitých, včetně popsání jejich pozitivních a negativních vlivů. Jelikož je většina faktorů dosti specifická, přistupuje k nim tato práce individuálně a popisuje jejich vlivy na jednotlivé druhy věcí nemovitých převážně slovní formou, jelikož ani v praxi nebývá vždy možné veškeré faktory zanést do ocenění explicitně a je zde důležitá praxe a cit pro danou lokalitu a problematiku znalce.

Další problematika, kterou tato práce zpracovává je rozdílný vliv jednotlivých faktorů na různé druhy věcí nemovitých, jak bylo zmíněno výše, jelikož každý z řešených faktorů má jiný vliv na daný druh věci nemovité z její podstaty, respektive z potřeb, požadavků a očekávání společnosti, tedy potenciálních kupců na trhu s věcmi nemovitými. V rámci této bakalářské práce jsou řešeny konkrétně tři vybrané druhy věcí nemovitých rezidenčního typu. Konkrétně se jedná se o stavební pozemky, rodinné domy a bytové jednotky. Rodinným domem se bude rozumět pozemek, jehož součástí je rodinný dům, v souladu s novým občanským zákoníkem.

Pro ilustraci je možné uvést jednoduchý příklad, a tím mohou být provozní náklady spojené s daným druhem věci nemovité. Tedy konkrétně u rodinného domu budou mít poměrově větší vliv na cenu daného domu, z hlediska výše takovýchto nákladů spojených s užíváním domu, jeho rekonstrukcemi a údržbou než provozní náklady spojené s užíváním bytové jednotky. Důvodem tohoto je rozsah rekonstrukčních prací, který je u bytových jednotek výrazně menší a stejně tak bývají nižší i náklady na samotné užívání. Proto budou mít provozní náklady vyšší vliv na cenu rodinného domu než na cenu bytové jednotky.

Z výše uvedeného důvodu je zřejmé, že některé faktory nebudou relevantní u všech typů věcí nemovitých, což je u nich zohledněno. Nejlépe je tento fakt přehledný v tabulce níže, kde jsou veškeré faktory přehledně rozděleny do kategorií a skupin včetně jejich podílů vlivů na cenu jednotlivých druhů věcí nemovitých.

Pro přehlednost je pod tímto odstavcem vložena tabulka č. 1, kde je názorné rozdělení faktorů do 2 základních skupin a dále do 6 kategorií.

Skupina faktorů	Vnitřní faktory			Vnější faktory		
Kategorie faktorů	Technicko-ekonomické faktory	Technické faktory	Právní zatížení	Dostupnost infrastruktury	Socioekonomické faktory	Kvalita životního prostředí

Tabulka č. 1 Rozdělení faktorů do skupin a kategorií

5.1 Skupiny faktorů

V rámci prvního a základního dělení je možné faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých v oblasti tržního oceňování rozdělit na faktory vnitřní a vnější, dle jejich samotné podstaty, kterou je myšleno, zda je daný faktor přímo fyzicky spjat s daným pozemkem, rodinným domem, či bytovou jednotkou, a to různými způsoby.

5.1.1 Vnitřní faktory

Jedná se o skupinu faktorů, které charakterizují samotnou věc nemovitou, a to hlavně jejími technickými a technickoekonomickými faktory a dále právním zatížením předmětné věci nemovité, podle tohoto jsou také jednotlivé faktory vnitřní povahy rozděleny do stejnojmenných tří kategorií, které mají za cíl co nejlépe, nejpřesněji a relevantně vystihnout daný druh věci nemovité.

5.1.2 Vnější faktory

Skupina vnějších faktorů se zabývá vlivy z okolí, které nejsou přímou součástí dané věci nemovité, jsou tedy vázané například na obec, ve které je věc nemovitá lokalizována a na její občanskou či infrastrukturní vybavenost. Dále se také tato skupina zaměřuje na kvalitu podmínek života v dané lokalitě a řeší ji tedy jako celek

s jejími vlivy, kladnými či zápornými. Tato skupina je dále rozdělena na tři kategorie faktorů, a to dostupnost infrastruktur, socioekonomické faktory a kvalita životního prostředí.

5.2 Kategorie faktorů

V této kapitole jsou faktory děleny dále do užších skupin, které je možno nazvat jejich kategoriemi, vycházejícími z jejich podstaty. Pro každou skupinu faktorů, tedy jak pro vnější, tak pro vnitřní, jsou specifikovány 3 kategorie s majoritními vlivy na cenu věcí nemovitých v tržním oceňování. Přiřazení názvů k jednotlivým kategoriím nemusí být vždy jednoznačné, pro naši potřebu jsou však vybrány názvy, které budou obsah dané kategorie co nejlépe a nejstručněji vystihovat. V následujících podkapitolách bude procházen obsah jednotlivých kategorií.

5.2.1 Technickoekonomické faktory

Jak je zřejmé již z názvu této kategorie, jedná se převážně o ekonomické vlivy a následky technických aspektů věci nemovité a o samotné technické charakteristiky věci nemovité. Jako reprezentanty této kategorie můžeme jmenovat například provozní náklady věci nemovité, které jsou evidentně ekonomickým faktorem těsně spjatým s technickým stavem dané věci nemovité. Dále můžeme jmenovat samotné provedení, vybavení a životnost věci nemovité. O všech těchto aspektech pojednávají faktory z této kategorie.

5.2.2 Technické faktory

Jedná se o explicitní údaje o daném pozemku, rodinném domu, či bytové jednotce, které jsou přesně zjistitelné z technické dokumentace či místního šetření. Jsou to charakteristické vlastnosti předmětných věcí nemovitých a zároveň se také projevují jako faktory, které ovlivňují cenu. Konkrétními faktory zde zastoupenými jsou velikost pozemku, užitná plocha rodinného domu či bytové jednotky, orientace pozemku/oken RD či BJ, svažitost pozemku a jeho tvar, ale také geologické vlivy, jako jsou například únosnost půdy či podmáčení.

5.2.3 Právní zatížení

Stručný název této kategorie v sobě zahrnuje obecně veškeré zatížení věci nemovité právní povahy s vlivem na cenu věcí nemovitých. Jedná se tedy nejčastěji

o věcná břemena, konkrétně o reálná břemena a služebnosti, která ustanovuje nový občanský zákoník, ale také jsou zde zahrnuty zástavní či jiná práva.

5.2.4 Dostupnost infrastruktur

Touto kategorií se dostáváme od skupiny vnitřních faktorů do skupiny vnějších faktorů, přičemž obsahem právě této konkrétní kategorie je zohlednění a vliv jednotlivých infrastruktur na cenu daných typů věcí nemovitých. Jsou zde zohledňovány inženýrské sítě, respektive jejich přípojky či možnost připojení, dále silniční síť, a tedy dopravní dostupnost do místa bydliště, řešení parkování u věci nemovité a dostupnost městské hromadné dopravy či jiné veřejné dopravy.

5.2.5 Socioekonomické faktory

Kategorie faktorů zohledňující socioekonomické vlivy na ceny věcí nemovitých, čímž rozumíme například kupní potenciál obyvatelstva v dané lokalitě a s ní související problematika poptávky a nabídky a míry zaměstnanosti. To vše ovlivňuje ekonomický potenciál v místě, a tedy i samotné ceny věcí nemovitých. Dále je nutné zmínit sociální skladbu obyvatelstva, která má značně subjektivní vliv na cenu věcí nemovitých a je tedy často těžce vystihnutelná. Nelze opomenout také občanskou vybavenost obce, která má rovněž významně podíl na ovlivnění cen věcí nemovitých.

5.2.6 Kvalita životního prostředí

Obecný název kategorie se snaží co nejlépe vystihnout společný význam faktorů do ní spadajících. Faktory v této kategorii řeší význam dějů a specifik okolního prostředí s vlivem na věc nemovitou, jedná se tedy o skupinu vnějších faktorů. Jsou zde zohledňována jistá specifika prostředí, která budou v příslušné stejnojmenné kapitole dále rozváděna (pro názornost uveďme příklad v podobě možnosti rekreace obyvatel v daném místě), vnější vlivy, kterými rozumíme hlavně stav ovzduší, hluk atd., ale také zde zohledňujeme povodňové riziko, které ve svém důsledku také ovlivňuje kvalitu životního prostředí.

S ohledem na vývoj dnešní společnosti je možné usuzovat, že právě tato kategorie stále více nabývá na významu pro obyvatele při výběru věci nemovité pro koupi, ať už se jedná o pozemek, rodinný dům, či bytovou jednotku, z kontinuálního pozvolného zhoršování stavu ovzduší a devastace krajiny, způsobené konzumním trendem života společnosti.

5.3 Specifikace jednotlivých faktorů s jejich vlivy

Po nadefinování patřičných skupin a kategorií faktorů viz tabulka č. 1 přistupuje tato práce k definici a rozebrání jednotlivých faktorů ovlivňující výše vyjmenované druhy věcí nemovitých v tržním oceňování, a to včetně jejich vlivů na ceny, které se v naprosté většině případů liší v návaznosti na daný druh věci nemovitě. Tyto vlivy budou také posuzovány z hlediska pozitivního či negativního dopadu na ceny s odůvodněním takového jejich chování.

Tabulku s výčtem jednotlivých faktorů včetně zařazení do skupin a kategorií pro stručný přehled struktury níže.

Skupiny faktorů	Vnitřní faktory			Vnější faktory		
Kategorie faktorů	Technicko-ekonomické faktory	Technické faktory	Právní zatížení	Dostupnost infrastruktury	Socioekonomické faktory	Kvalita životního prostředí
Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých	Provozní náklady	Velikost pozemku	Věcná břemena	Inženýrské sítě	Kupní síla	Specifika prostředí
	Provedení	Započitatelná plocha RD/BJ		Dopravní dostupnost	Sociální skladba obyvatelstva	Vnější vlivy
	Vybavenost	Orientace pozemku/ oken		Parkování	Vybavenost obce	Povodňové riziko
	Životnost	Podlaží BJ, výtah		Hromadná doprava		
		Svažitost pozemku				
		Tvar pozemku				

Tabulka č. 2 Celková struktura zařazení jednotlivých faktorů do skupin a kategorií

5.3.1 Provozní náklady

Jedná se o komplexní finanční náklady nutné na provoz dané věci nemovitě. Výše těchto nákladů jsou závislé zejména na energetické náročnosti daného druhu VN, tím rozumíme především zateplení, konstrukční systém (jeho tepelnou propustnost), ale také způsob vytápění a ohřev TV. Zejména u rodinných domů a větších bytů vybudovaných hlavně v podkroví je důležitý způsob vytápění z hlediska objemu vzduchu, který je potřeba vytopit, a případné ztráty tepla, které je nutné kompenzovat. Celá tato problematika je tedy také závislá na cenách energií a technologických zařízeních.

Pozitivní dopad na cenu VN má tedy především plynové vytápění s ohřevem TV (z hlediska současného trendu cen energií) a použití tepelného čerpadla, jehož vstupní náklady jsou sice vyšší, ale provoz je méně nákladný. Elektrické vytápění a ohřev TV platí obecně za finančně nejvíce zatěžující.

Dále provozní náklady zahrnují také prostředky nutné k průběžným rekonstrukcím a udržování věci nemovité v technicky dobrém stavu vhodném pro užívání. Statisticky bylo ověřeno, že na řádnou údržbu věci nemovité by mělo být vynakládáno v průměru 1 % z její reprodukční ceny, pokud se jedná o pravidelnou, každoroční údržbu. Jestliže se však údržba neprovádí pravidelně, bude částka potřebná na rekonstrukci poměrově vyšší než u pravidelných investic, podobně též v publikaci Nemovitosti oceňování a právní vztahy [6].

Za maximum možných získaných bodů v tabulkách níže bude u tohoto faktoru uvažován výborně udržovaný technický stav věci nemovité či novostavba, s vytápěním plynovým či tepelným čerpadlem. Za minimum bude uvažován neudržovaný, špatný technický stav a z pohledu energetického vytápění elektřinou z hlediska finanční náročnosti provozu.

5.3.2 Provedení

Náplní tohoto faktoru jsou především konstrukční aspekty rodinného domu či bytové jednotky, u pozemku je tedy irelevantní. Jsou zde zahrnuty použité materiály a stavební konstrukce (např. zděný dům/dřevostavba; okna plastová/dřevěná...). Některé alternativy jsou srovnatelné a cenu VN nám téměř neovlivňují, naopak jiné aspekty mají na cenu výrazný vliv.

Nejlepším ilustrativním příkladem je již zmíněná celková konstrukce stavby, jedná-li se o dřevostavbu, jedná se o negativně ovlivňující faktor (větší riziko poškození konstrukcí, a tudíž menší životnost). Obzvláště při ocenění RD pro bankovní účely je tento jev značně zřetelný.

Za maximum zde budeme považovat zděnou novostavbu z moderních konstrukčních materiálů, za minimum staré stavby z dnes již nevyhovujících materiálů.

5.3.3 Vybavenost

Vybaveností věci nemovité rozumíme vybavení pevně spojené s konstrukcí rodinného domu, jeho pozemku a bytu, u samotného pozemku tím rozumíme vyvedení přípojek inženýrských sítí přímo na daném pozemku.

Obecně se jedná nejčastěji o vybavenost kuchyně, sociálního zařízení, ale také nadstandardní vybavení, jímž může být například vestavěná sauna, bazén, či jiné wellness vybavení. Pro naše účely budeme považovat za vybavenost RD také případné vedlejší stavby na pozemku (zahradní domky, pergoly atd.).

Za maximum bodů považujeme plně vybavenou věc nemovitou, co se týče kuchyně, soc. zařízení a u RD také provedení venkovních úprav, pergoly, vedlejší stavby apod., za minimum naopak považujeme pouze základní či žádné vybavení.

5.3.4 Životnost

Životnost staveb výrazně ovlivňuje cenu věci nemovité a obecně jí pokládáme za dobu, jenž uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla prováděná její běžná údržba, podobně též v publikaci Nemovitosti oceňování a právní vztahy [6].

Tento faktor zohledňuje především technický stav věci nemovité, od kterého se odvíjí samotná životnost, důležitým podkladem je také konstrukční systém a použité materiály, jenž mají svou určitou životnost, kterou z části můžeme ovlivnit dostatečnou péčí o ně a včasnými rekonstrukcemi či sanačními opatřeními. Z hlediska podstaty toho faktoru je jeho určování na stavebních pozemcích bezvýznamné, proto ho u nich nebudeme uvažovat.

Pro naše potřeby hodnocení a porovnávání konkrétních věcí nemovitých je budeme posuzovat dle jejich celkového zjištěného technického stavu, tedy maximum bodů získá novostavba a minimum věc nemovitá v dezolátním stavu.

5.3.5 Velikost pozemku

Tímto faktorem se dostáváme do kategorie technických faktorů, které jsou jednoznačně určitelné. Konkrétně tento faktor hraje roli u samotných pozemků pro výstavbu a u pozemků s rodinnými domy. Jedná se o zásadní údaj, kdy trendem je neustálé pozvolné zvyšování cen pozemků, jelikož se jedná o jediný „nedostatkový“ artikl na trhu s nemovitostmi z hlediska nemožnosti ho vytvářet, tedy že m^2 pozemků máme určitý konečný počet a navyšování stavebních pozemků je a s největší pravděpodobností i bude zdoluhavým administrativním procesem spojeným s ochranou zemědělské a jiné půdy. Jedná se tedy o faktor významně ovlivňující cenu těchto věcí nemovitých. U bytových jednotek nebudeme tento faktor zohledňovat, i když je v ceně bytů zahrnut pozemek ve formě spoluvlastnického podílu.

Za maximum pokládejme co možná největší pozemek a za minimum ten nejmenší možný pozemek.

5.3.6 Započitatelná plocha rodinného domu/bytové jednotky

Nejprve je nutné definovat, co je samotnou započitatelnou plochou myšleno. Vychází z plochy podlahové, kterou se rozumí vnitřní plocha místností měřená u podlahy zaokrouhlená na 2 desetinná místa, podobně též v publikaci Teorie oceňování nemovitostí [4]. Do podlahové plochy se započítávají plochy zastavěné kuchyňskými linkami, vestavěnými skříněmi, topnými tělesy, popř. kotli, ale nezapočítávají se do ní volné plochy dveřních a okenních ústupků, plochy komínů, instalačních šachet a světlíků. Započitatelná plocha se poté stanoví přepočtem podlahové plochy dané místnosti a povoleného koeficientu v rozmezí 0-100 %, podobně též ve Standardech oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí [9]. V následující tabulce [9] nalezneme přehled procent započitatelných ploch v závislosti na typu místnosti/prostoru, respektive na jejím využití. Prostory v tabulce neuvedené se do započitatelné plochy nepromítají.

Typ místnosti/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení.. (mimo níže uvedené)	100%
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
galerie , ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100% jen 1x
schodiště - otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - maximálně však 20% z podl.pl. bytu	50%
garáže a garážová stání - v budovách /patřící k jednotkám - počítají se samostatně dle počtu stání	0%
průjezdy budovou , ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako gar. stání)	0%
místností stavebně neupravené	0%

Tabulka č. 3 Přehled místností/prostor a jejich započitatelné plochy v % [9]

Při porovnání významnosti vlivu u rodinných domů a bytových jednotek, má tento faktor větší dopad u bytových jednotek, jelikož bývají řádově o desítky metrů čtverečních menší než rodinné domy, ale pro základní životní potřeby je nutný určitý subjektivní „minimální“ počet m² užitné plochy. Maximum bodů dosáhne co největší započitatelná plocha a naopak, čím menší podlahová plocha, tím méně bodů.

5.3.7 Orientace pozemku/oken

Jak již z názvu faktoru vyplývá, uplatňuje se u všech námi řešených druhů věcí nemovitých. U pozemku se jedná o jeho sklon s orientací na určitou světovou stranu, přičemž pozitivně ovlivňující cenu je orientace především na jižní světovou stranu, ať už z hlediska povětrnostních podmínek, či slunečního pohybu a osvětlení. Negativně ovlivňující je naopak orientace pozemku na severní světovou stranu, která bývá chladnější, a západní, kdy je pozemek vystaven větším povětrnostním vlivům.

Faktor orientace oken důležitý především u bytových jednotek, u RD jsou okna převážně na většinu světových stran a rozložení místností si tedy může do jisté míry vlastník upravit s ohledem na to. U bytu jsou opět nejvíce ceněné místnosti s okny směrem na jižní světovou stranu a dále na západní a východní světovou stranu. Podle tohoto tedy situace oken či pozemku na jih bude ohodnoceno nejvíce body, a naopak na sever nejméně body.

5.3.8 Svažitost pozemku

Faktor ovlivňující cenu pozemků a rodinných domů, kdy svažitost je nejdůležitější právě u stavebních pozemků. Ovlivňuje cenu zemních prací, které tvoří v rozpočtech staveb zpravidla největší část nákladů. Čím je pozemek svažitější, tím více nákladů spojených se zemními pracemi vyvolá a negativně tím ovlivňuje cenu daného stavebního pozemku. U již vystavěných rodinných domů má tento faktor vliv především na možnost využívání pozemku u domu. Opět tedy můžeme říci, že čím svažitější pozemek, tím můžeme pozemek méně a hůře využívat. Kladný vliv na cenu má tedy vždy pozemek s méně svažitým charakterem.

Maxima bodů dosáhne mírně svažitý pozemek (směrem k jihu), jinak obecně pozemek co nejvíce rovinného charakteru, nejméně naopak pozemek v prudkém svahu.

5.3.9 Tvar pozemku

Opět se jedná o faktor ovlivňující pouze stavební pozemky a rodinné domy, přičemž má vliv především na možnost využívání daného pozemku a umístění staveb na něj. Za lepší považujeme pozemky s pravoúhlými tvary čtvercovými či obdélníkovými, kde se nevyskytují zákoutí, která se jen špatně využívají a oplocují. Negativně tedy cenu pozemků a rodinných domů ovlivňují takové tvary pozemků, které mají různé subtilní výběžky či naopak nepravidelná vykrojení.

Ideální pozemek je čtvercového či obdélníkového tvaru, takový bude tedy ohodnocen největším počtem bodů, naopak pozemek nepravidelný s výběžky či vybráními bude ohodnocen nejmenším počtem bodů.

5.3.10 Podlaží bytové jednotky, výtah

Jedná se o faktor relevantní pouze u bytových jednotek, kde se jedná o podlaží, ve kterém je předmětná bytová jednotka umístěna, a také o možnost využití výtahu pro dopravení osob a věcí do bytové jednotky.

O nutnosti zřízení výtahu v budově pojednává vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby v §28, odstavec 2: „Výtahy se musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni pátého a vyššího nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni. U změn dokončených staveb bytových domů, kde vstupy do bytů jsou v úrovni pátého nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni, se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy do tohoto podlaží prodlužovat.“ [10]

Vyhláškou je tedy dáno, že bytovým jednotkám se zřizuje výtah až od pátého nadzemního patra, nic méně tento faktor bude mít bytovou jednotku ve čtvrtém patře bez výtahu více záporný vliv než na byt ve druhém patře bez výtahu. U bytů s výtahem jsou poté nejžádanější byty situované v co nejvyšším patře, ať už z hlediska technického (menší riziko ovlivnění např.: havárií vody ve vyšším patře), estetického, kde rozhoduje výhled a jeho zastínění, a v neposlední řadě také eliminace rušivých vlivů z ulice a od sousedních bytových jednotek nad předmětným bytem.

Tyto preference se však v průběhu historie měnily v souvislosti s technickým pokrokem a společenským uspořádáním. Při ohlédnutí zpět do historie, například na přelom 19. a 20. století, kdy byly hojně vystavovány bytové domy v centrech měst s prvním patrem komerčním a dalšími patry obytnými, můžeme zde vidět jasnou odlišnost v preferencích jednotlivých pater pro potřebu bydlení. Ve druhém

patře bydleli majitelé obchodu či jiné provozovny a zároveň v některých případech i celého domu, tedy nejbohatší střední vrstva. Nehledělo se tehdy na ruch způsobený z provozoven či ulice, preference byly zaměřeny na co nejkratší přístup do bytu přes schodiště. Ve třetím patře a vyšších patrech bydleli chudší vrstvy, zpravidla v pronájmu a na půdě v často velmi nuzných podmínkách nejméně majetní obyvatelé.

V průměru nejvíce bodů získá bytová jednotka v co nejvyšším patře s výtahem, stejný stav bez výtahu získá naopak minimum bodů.

5.3.11 Věcná břemena

Další podkapitolou se dostáváme k poslední kategorii, a to k právnímu zatížení věci nemovité, která tvoří poslední část skupiny vnitřních faktorů ovlivňující cenu věcí nemovitých v tržním oceňování. Jelikož by obsah této kategorie mohl být značně obsáhlý dle možností zatížení věcí nemovitých dle našeho právního řádu, zúžíme okruh zatížení pouze jednu skupinu právního zatížení, které se zároveň vyskytuje u věcí nemovitých nejčastěji. Jedná se o tedy o věcná břemena, která dle nového občanského zákoníku rozdělujeme na služebnosti a reálná břemena, kdy o služebnostech můžeme říci, že jsou právy pasivními, kdy „musí vlastník věci nemovité ve prospěch někoho jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“ a reálná břemena právy aktivními, u kterého „dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat“ viz nový občanský zákoník [1].

Jako příklad služebnosti ovlivňující cenu věci nemovité můžeme uvést služebnost bytu a za reálná břemena můžeme vybrat nejčastějšího zástupce, a to zástavní právo.

V rámci této problematiky bude nejvíce body ohodnocena věc nemovitá zcela bez věcných břemen, nejmenší počet bodů přiřadíme takové věci nemovité, která bude mít největší a nejkomplikovanější právní zatížení s vlivem na její cenu.

5.3.12 Inženýrské sítě

Jedná se o faktor zohledňující možnost připojení na inženýrské sítě v místě věci nemovité, jedná se tedy přeneseně o vybavenost obce. Je brán zřetel nejen na výskyt daného vedení inženýrské sítě v obci, ale také na vzdálenost přípojky, kterou je nutné vybudovat pro její napojení k předmětné věci nemovité. Pokud v obci

nejsou vedené všechny standardní inženýrské sítě, projeví se tento faktor jako negativní vliv na cenu věci nemovité a snižuje tak její cenu.

Maximální bodové ohodnocení získá věc nemovitá v území se všemi inženýrskými sítěmi zavedenými k samotné věci nemovité, minimální bodové ohodnocení naopak obdrží věc nemovitá, která nemá možnost se v dané lokalitě připojit na inženýrské sítě.

5.3.13 Dopravní dostupnost

Je zde zohledňována především dostupnost k věci nemovité z nejbližší obce, potažmo nejbližšího správní centra a také jakým způsobem je tato dostupnost řešena, tedy po jak kvalitní a sjízdné pozemní komunikaci. U rodinných domů a pozemků, případně i bytových jednotek na vesnicích či samotách je tedy řešeno, po jaké pozemní komunikaci je nemovitost přístupná a s jakou jízdou či docházkovou vzdáleností. Ve městech je poté řešena docházková vzdálenost do centra města s větším akcentem.

Nejvíce bodů v rámci faktoru dopravní dostupnosti dosáhne taková věc nemovitá, která je přímo ve správním centru a je dostupná ze zpevněné pozemní komunikace bez jakýchkoli komplikací, minimum bodů naopak obdrží ta, která je ve velké vzdálenosti od správního centra a je k ní komplikovaný přístup po nezpevněné, například polní, cestě.

5.3.14 Parkování

Statická doprava je v současné době velmi diskutovaným tématem, které je nutné do budoucnosti intenzivně řešit, jelikož počet aut jak ve městech, tak na vesnicích neudržitelným tempem narůstá. Toto má za důsledek, že parkovací místa obzvláště ve městech se stala nedostatkovým zbožím s často až nesmyslně přehnanými cenami, což je způsobenou velkou poptávkou, která není dostatečně uspokojena.

Pokud tedy má bytová jednotka možnost přilehlého parkování, je mnohem více ceněna než bytová jednotka bez této možnosti. U rodinných domů a stavebních pozemků se již tento faktor projevuje mírněji, jelikož ve většině případů máme možnost si parkovací stání vybudovat na vlastním pozemku a naplnit tak tuto potřebu.

Za ideální stav, tedy maximum bodů, je považována garáž na pozemku se stáním pro ideálně 2 osobní automobily, u bytových jednotek garáž přímo v obytném

domě nebo jeho bezprostřední blízkosti. Minimum bodů udělíme tehdy, pokud není téměř žádná možnost zaparkování vozidla v blízkosti věci nemovité.

5.3.15 Hromadná doprava

Pojem hromadná doprava v sobě zahrnuje jak městskou hromadnou dopravu, tak další formy hromadné dopravy jako je meziměstská autobusová doprava a také vlaková doprava. Měřítkem pro tento faktor je samotný výskyt druhů hromadné dopravy v místě a také docházková vzdálenost k zastávce hromadné dopravy, která by měla být z pravidla kolem 250-300 m od věci nemovité, respektive do 5 minut chůze. Takovéto ideální situace považujeme za kladný vliv na cenu věci nemovité, naopak delší docházkové vzdálenosti či například nepřítomnost některých druhů hromadné dopravy mají za důsledek pokles ceny věcí nemovitých.

Pokud je zastávka MHD, popř. autobusové dopravy, do 100 m od věci nemovité a vlakové nádraží také poblíž, je u tohoto faktoru uděleno maximum bodů, pokud u věci nemovité není zastávka jakékoli hromadné dopravy v docházkové vzdálenosti do 1 km (cca 15 minut), získá minimum bodů.

5.3.16 Kupní síla

Jedná se o schopnost nakupovat zboží, věci nemovité a služby, přičemž tato schopnost je určena množstvím finančních prostředků, které mají poptávající k dispozici, a cenami jednotlivých zboží, věcí nemovitých a služeb. Kupní síla je ovlivněna řadou skutečností a můžeme ji vykládat ve více souvislostech. Jednou z hlavních zmíněných skutečností je výše nezaměstnanosti, respektive zaměstnanosti v dané lokalitě, dále výše průměrného platu v místě, průměrný věk zdejší populace či míra zalidnění.

Kupní sílu budeme v tomto případě pojímat jako kupní sílu obyvatel v návaznosti na trh s nemovitostmi, kdy její pomocí budeme definovat, jak velké finanční prostředky jsou schopni a ochotni obyvatelé dané lokality zaplatit za daný druh věci nemovité.

Maxima bodů dosáhne věc nemovitá v takové lokalitě, kde je nejvyšší zaměstnanost a nejvyšší počet pracovních příležitostí v místě, minimum bodů naopak náleží věci nemovité v odlehlých oblastech, kde je vyšší nezaměstnanost a jen málo pracovních příležitostí, kde je nutno za práci dojíždět.

5.3.17 Sociální skladba obyvatelstva

Tímto faktorem je míněna přítomnost sociálně nepříznivých obyvatel v těsné blízkosti věci nemovité, respektive umístění věci nemovité v tzv. ghettu či jiné lokalitě, kde je zvýšená kriminalita případně jiné nežádoucí sociální aspekty ovlivňující život obyvatelů, přičemž výše zmíněným sociálně nepříznivým obyvatelem může být občan jakékoli národnosti či barvy kůže, který se takto chová.

Za lokality s kladným vlivem na věc nemovitou tedy považujeme ty, kde se tito sociálně nepřízniví obyvatelé nevyskytují, lokality s nízkým rizikem kriminality či jiného nepříznivého chování obyvatel. Tyto lokality jsou ohodnoceny maximem bodů. Za záporný vliv považujeme pravý opak tohoto s minimálním počtem bodů.

5.3.18 Vybavenost obce

Vybaveností obce rozumíme především její občanskou vybavenost, tedy školy, školky, ordinace praktických a odborných lékařů, úřady, obchody, knihovny, kina, dětská hřiště a další objekty pro rekreaci obyvatel či jejich jiné vyžití a potřeby. Dále také do tohoto zařadíme celkovou udržovanost a rozvoj obce.

Čím je vybavenost obce vyšší, tím roste i potenciální rozvoj dané obce, jelikož obyvatelé budou mít zájem v takovéto lokalitě bydlet, věc nemovitá v takového lokalitě je teda ohodnocena maximem bodů. Tato problematika se týká především menších obcí, kde nebývá veškeré vybavení a většinou je jejich růst závislý na správním vedení této obce, které vytváří obyvatelsky příznivé prostředí, a tudíž pozitivně ovlivňuje cenu věcí nemovitých na jejím území a v její blízkosti. Minimem bodů jsou ohodnoceny věci nemovité v lokalitě s minimální občanskou vybaveností.

5.3.19 Specifika prostředí

Tímto obecným názvem faktoru je myšlen především charakter prostředí, ve kterém je daná věc nemovitá umístěna a jeho specifika, tedy konkrétně, zda se jedná o klidnou lokalitu v blízkosti lesa, louky, rybníku nebo jiného přírodního prvku, v klidné lokalitě, nebo v přelidněném centru obce. Dále můžeme uvést například specifika dané čtvrti či městské části atd.

Vlivy tohoto faktoru se liší dle druhu věci nemovité, tedy dá se obecně předpokládat, že u rodinného domu či stavebního pozemku budou kladeny vyšší nároky na klid v lokalitě a co nejméně rušivých elementů například od dopravy, a naopak co nejbližší sepnutost s přírodou. Zatím co u bytů můžeme předpokládat,

že nebude očekáván tak velký přístup do volné přírody, ale bude upřednostňován co nejlepší a nejkratší přístup do centra města ideálně pěšky.

Obecně tedy můžeme nejvíce bodů přidělit věcem nemovitým v žádaných, klidných lokalitách, buď co nejvíce spjaté s přírodou, nebo naopak v samém centru města na pěší zóně. Nejméně bodů získají takové věci nemovité, kterými jsou rezidenční bydlení nejméně atraktivní.

5.3.20 Vnější vlivy

Jako hlavní zástupce tohoto faktoru můžeme jmenovat hluk, vibrace či zápach. Všechny tyto vyjmenované vlivy mají negativní dopad na kvalitu životního prostředí, ať už se jedná o jakýkoli z námi řešených druhů věcí nemovitých. Jedná se o čím častěji se vyskytující degradující vlivy, z důvodu růstu populace. Zároveň je současným trendem kladení co nejvyšších nároků na „čistotu“ bydlení, které ne vždy lze docílit dle představ.

Věc nemovitá v lokalitě bez negativních vnějších vlivů bude ohodnocena nejvyšším počtem bodů, naopak v lokalitě zatížené těmito aspekty bude ohodnocena nejmenším počtem bodů.

5.3.21 Povodňové riziko

Posledním faktorem se zásadním vlivem na cenu věcí nemovitých v rámci tržního oceňování je povodňové riziko, které je rozhodně nezanedbatelné a v souvislosti se změnou průběhu úhrnu srážek v roce, kdy se čím dál častěji vyskytují nárazové srážky, které se nestihnou dostatečně vstřebat do půdy a mají za následek bleskové povodně, chronický nedostatek vody na území a tím pádem vysychání vodních toků. Je tedy čím dál vyšší riziko zaplavení věcí nemovitých v rizikových zónách a tím pádem je na tento faktor kladen vyšší důraz.

Výjimkou jsou v tomto případě byty ve druhém nadzemním podlaží a vyšším, kde se povodňové riziko nezohledňuje, což vychází z tržních oceňovacích metodik jednotlivých bank.

Čím vyšší povodňové riziko je u dané věci nemovité zjištěno, tím více záporný má tato skutečnost vliv na výslednou cenu věci nemovité a tím méně bodů věc nemovitá v rámci tohoto faktoru získá. U věcí nemovitých v povodňové zóně 1 uvádíme maximální počet bodů.

5.4 Přehled faktorů a míra jejich vlivu na cenu věcí nemovitých

V níže uvedené tabulce č. 4 jsou všechny výše zmíněné faktory s vlivem na cenu stavebních pozemků, rodinných domů a bytových jednotek přehledně roztríděny do jednotlivých kategorií a skupin vlivů dle jejich povahy.

Dále je u jednotlivých faktorů vyjádřena míra vlivu na daný typ nemovitosti, přičemž veškeré číselné údaje jsou dány v bodech a maximum bodů v rámci jednoho druhu věci nemovité je 100. Vliv zde míněný nemá souvislost s pozitivním či negativním dopadem na cenu věcí nemovitých, tato tabulka reprezentuje čistě míru významnosti daného vlivu na předmětný druh věci nemovité.

Skupina faktorů	Kategorie faktorů	Faktory ovlivňující cenu VN	Pozemky	Rod. domy	Bytové jedn.	Σ v řádcích
Vnitřní faktory	Technickoeconomické faktory	Provozní náklady VN	1	5	3	9
		Provedení VN	0	5	5	10
		Vybavenost VN	2	3	2	7
		Životnost VN	0	5	2	7
		Σ	3	18	12	33
	Technické faktory	Velikost pozemku	5	5	0	10
		Započitatelná plocha RD/Bj	0	6	8	14
		Orientace pozemku/oken	2	2	4	8
		Podlaží Bj, výtah	0	0	4	4
		Svažitost pozemku	10	5	0	15
		Tvar pozemku	5	4	0	9
		Σ	22	22	16	60
	Právní zatížení	Věcná břemena	15	10	10	35
		Σ	15	10	10	35
	Σ		40	50	38	128
Vnější faktory	Dostupnost infrastruktury	Inženýrské sítě	5	5	5	15
		Dopravní dostupnost	10	10	5	25
		Parkování	5	5	10	20
		Hromadná doprava	5	5	10	20
		Σ	25	25	30	80
	Socioekonomické faktory	Kupní síla	7	5	3	15
		Sociální skladba obyvatelstva	5	3	10	18
		Vybavenost obce	8	7	10	25
		Σ	20	15	23	58
	Kvalita životního prostředí	Specifika prostředí	5	4	3	12
		Vnější vlivy	5	3	4	12
		Povodňové riziko	5	3	2	10
		Σ	15	10	9	34
	Σ		60	50	62	172

LEGENDA:



Faktory s nejmenším podílem vlivu na tržní cenu věcí nemovitých



Faktory s největším podílem vlivu na tržní cenu věcí nemovitých

Tabulka č. 4 Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu daných druhů věcí nemovitých vyjádřená v bodech

Za povšimnutí stojí faktory vyčnívající v rámci bodového ohodnocení nad či pod ostatními. Konkrétně mluvíme o faktoru podlaží BJ/výtah, který, jak z tabulky vyplývá, má nejmenší podíl na ovlivnění tržní hodnoty věci nemovité v rámci vnitřních faktorů (v tabulce zvýrazněn světle modrou barvou). Toto vyplývá ze součtu bodů tohoto faktoru napříč druhy věcí nemovitých (součet bodů daného faktoru v 1 řádku) v porovnání s ostatními součty tohoto typu.

Dále faktor věcná břemena (v tabulce zvýrazněn tmavě modrou barvou), který naopak nejvíce ovlivňuje tržní hodnotu v rámci skupiny vnitřních faktorů.

Ve skupině vnějších faktorů má nejmenší vliv na tržní hodnotu věci nemovité povodňové riziko (zvýrazněno světle modrou barvou). Naopak, opět na základě výše zmíněných součtů, má v průměru největší vliv na tržní hodnotu věci nemovité dopravní dostupnost a vybavení obce (v tabulce zvýrazněno tmavě modrou barvou).

Takto malý podíl na ovlivnění tržní hodnoty má povodňové riziko především kvůli stále se zdokonalujícím protipovodňovým opatřením, ať už v rámci pozemkových úprav či akutních povodňových opatření. A také z toho důvodu, že u bytů ve druhém a vyšším nadzemním podlaží není jakákoli povodňová zóna shledávána jako riziko.

Pokud provedeme tento součet jednotlivých kategorií napříč druhy věcí nemovitých, dojdeme k závěru, že největší vliv má celkově kategorie dostupnost infrastruktur s 75 body. Naopak nejmenší vliv má dle tohoto posouzení kategorie technickoekonomické faktory s 33 body

Z výše uvedené tabulky můžeme vyčíst základní rozdíly vlivů v rámci jednotlivých druhů věcí nemovitých a také v rámci skupin a kategorií faktorů. Můžeme z ní například vyčíst, že celkový vliv vnějších a vnitřních faktorů má u rodinných domů stejnou míru významnosti, tedy u každé skupiny je součet bodů roven 50. U dalších druhů věcí nemovitých již není tento poměr stejný, u pozemků i bytových jednotek převažují vnější faktory nad faktory vnitřními, přičemž u bytových jednotek je tento poměr nejvíce markantní.

Celkově tyto zjištěné výsledky můžeme ilustrovat jednoduchým příkladem. Uvažujme dva rodinné domy, jeden v prosperujícím městě a druhý na vesnici v chudé lokalitě s vysokou nezaměstnaností a dlouhou dojezdovou vzdáleností za případnou prací či do správního centra. Dům na vesnici bude ve výborném technickém stavu, plně vybavený, s upraveným a dostatečně velkým pozemkem. Přesto bude tento dům jen těžko prodejný, a když už, tak za delší čas a za nižší

cenu, než by se prodal takto „ideální“ dům v žádané lokalitě například v prominentní vilové části města. Naproti tomu druhý uvažovaný dům ve městě může být v mnohem horším technickém stavu, s malým či nevyhovujícím pozemkem atd., ale stejně se může prodát za mnohem vyšší cenu, z důvodů jeho vnějších vlivů, především tedy lokality a socioekonomických faktorů v místě. Je to realita trhu s věcmi nemovitými, kdy nejsme vždy schopni racionálně vypočítat dle tabulek cenu za metr čtvereční dané věci nemovité, ale abychom došli k reálně tržní hodnotě věci nemovité, je zapotřebí znalost nejen metodik a oceňovacích postupů, ale také znalost konkrétní lokality, včetně jejího vývoje, specifik, potenciálů a nedostatků. Právě z tohoto důvodem je u tržního oceňování pro bankovní sektor kladen důraz na oceňování věcí nemovitých znalcem z dané lokality, pro co největší věrohodnost výsledné tržní hodnoty. Tato skutečnost je v bankovním sektoru označována za územní princip v rámci tržního oceňování věcí nemovitých.

6 Aplikace faktorů ovlivňujících cenu věcí nemovitých na zvoleném území

V této kapitole budou prakticky využity faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých v rámci tržního oceňování, které budou aplikovány na jednotlivé druhy věcí nemovitých na území okresu Opava. Konkrétně se jedná o 5 věcí nemovitých z každého ze tří druhů věcí nemovitých, které byly popsány ve druhé kapitole této práce, kterými bude pokryto území okresu a bude na nich ilustrován vliv jak vnitřních faktorů, tak těch vnějších, které mají svou podstatu v lokalitě, ve které jsou umístěny. Ze skupiny vnitřních faktorů budou vytvářeny schématické mapy pro vizualizaci dosažených závěrů.

6.1 Okres Opava

V rámci celkové reorganizace správního rozdělení České republiky v roce 1960 vznikl okres Opava sloučením bývalého okresu Hlučín, větší části okresu Opava, částí okresů Bílovec, Vítkov, Bruntál a Ostrava-okolí. V současné době zaujímá svou rozlohou 1 116 km² a je součástí Moravskoslezského kraje. Město Opava je jedním ze 7 obcí se statutem města v okresu Opava, a navíc je také statutárním městem s téměř 58 tisíci obyvatel.

Tento okres je převážně zemědělskou oblastí a tvoří jádro zemědělské produkce kraje, proto jsou pro něj charakteristická zemědělská družstva, která byla zčásti zachována a z části z nich byly vyděleny menší zemědělci. Průmysl i stavebnictví jsou v okrese zastoupeny téměř ve stejné míře.

Nerostné bohatství je na území okresu zastoupeno lignitem, rašelinou, sádrovcem, žáruvzdornými písky, pokrývačskou břidlicí, slévárenskými písky, drobnými pískovci, žulou, štěrkopísky i minerálními prameny. Využití těchto zdrojů je celkem malé. Důležitým odvětvím pro tento okres je vodní hospodářství, a to především zdroje pitné vody.

Okresem prochází hlavní železniční tah ve směru od Ostravy na Krnov a Bruntál s intenzivní přepravou nákladů i osob. Silniční část dopravní infrastruktury je ve většině případů vedena středem obcí a měst, což má za následek negativní ovlivnění podmínek pro bydlení a také bezpečnosti. Síť pozemních komunikací je napojena silnicemi I. třídy na dálnici D47 a Polskou republiku.

Kvalita okresu Opava z hlediska kvality životního prostředí vyniká zejména oproti sousednímu Ostravsku, které je známé jako centrum průmyslu a těžby uhlí a s tím spojenými zhoršenými životními podmínkami, smogem apod. Toto zatížení je přenášeno v menší míře i do okresu Opava a to zejména na severovýchodě území. Tato oblast je zasažena zejména přítomností větších průmyslových podniků, vyšší úrovní automobilové dopravy a rovněž intenzivní zemědělskou činností a nízkým zalesněním. Naopak území Vítkovska je typické jako podhorská lesně polní krajina s relativně čistým neporušeným životním prostředím (přírodní park Moravice). Z celorepublikového hlediska se jedná o oblast turisticky příliš nevyhledávanou a v současné době jsou nejvíce vyhledávanými lokalitami okolí Opavy, Hradce nad Moravicí a Vítkova.

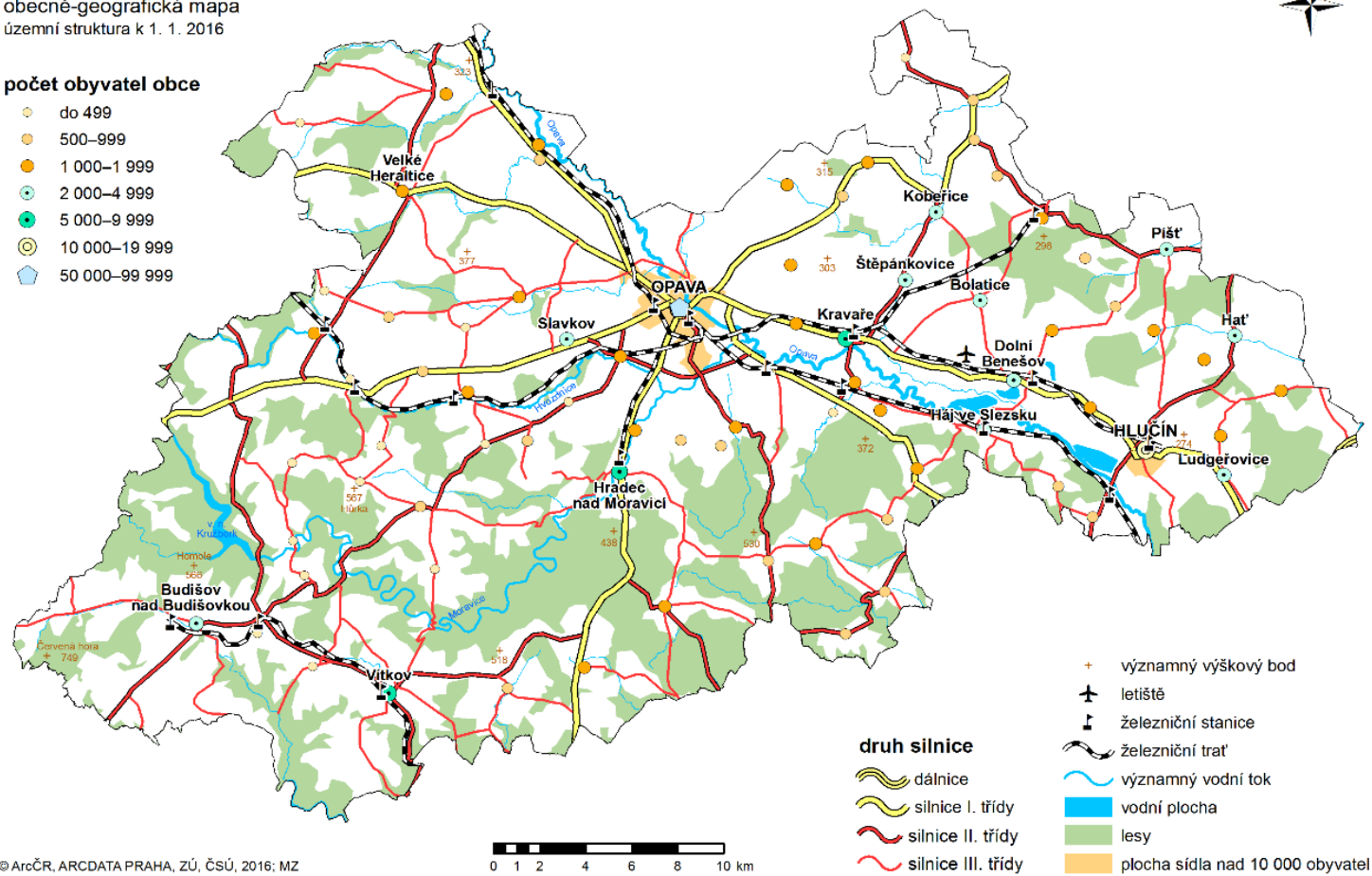
Podobně o charakteristice okresu Opava také na webových stránkách Českého statistického úřadu. [11]

Okres Opava

obecně-geografická mapa
územní struktura k 1. 1. 2016

počet obyvatel obce

- do 499
- 500–999
- 1 000–1 999
- 2 000–4 999
- 5 000–9 999
- 10 000–19 999
- 50 000–99 999



© ArcČR, ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ, 2016; MZ

Obrázek č. 1 Geografická mapa okresu Opava [12]

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU OPAVA - STAV K 1.1.2016

Počet obyvatel v obci



hranice okresu

hranice obce

NÁZEV MĚSTA

Název městyse

Název ostatních obcí



Správní obvod obce s rozšířenou působností



Průměrný počet obyvatel obce = 2 295 Průměrná rozloha obce (ha) = 1 449

Největší: 1. Opava = 57 676
2. Hlučín = 14 020

3. Kravaře = 6 681
Nejmenší: 1. Mladecko = 152
2. Bratřkovice = 154
3. Staré Těchanovice = 155

Největší: 1. Opava = 9 061
2. Budišov nad Budišovkou = 7 916
3. Vítkov = 5 505
Nejmenší: 1. Nové Sedlice = 158
2. Mladecko = 265
3. Bělá = 286

Obrázek č. 2 Administrativní mapa okresu Opava [13]

6.2 Stavební pozemky v okrese Opava



Touto podkapitolou se tato práce dostává k samotné aplikaci poznatků nabytých v páté kapitole. Na následujících stranách bude rozebráno 5 stavebních pozemků v okrese Opava z hlediska faktorů ovlivňujících jejich tržní hodnotu. Pro vytvoření takového hodnocení mu budou předcházet informační karty jednotlivých pozemků s jejich základními informacemi. Zdrojem veškerých údajů jsou ocenění tržní hodnoty z let 2016, 2017 a 2018 vypracované Ing. Karlem Olbrechtem, z nichž některé jsou vypracované mnou, pod odborným vedením pana inženýra.



6.2.1 Informační karty stavebních pozemků

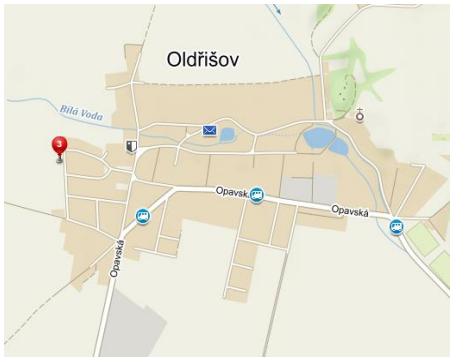

Tato kapitola je věnována jednotlivým stavebním pozemkům, kdy ke každému z nich je vytvořena informační karta, ve které jsou obsaženy podstatné informace potřebné k jejich dalšímu zpracování a vyhodnocení.



Jednotkové ceny za m² stavebních pozemků, rodinných domů i bytových jednotek jsou zjištěny vždy porovnávací metodou.

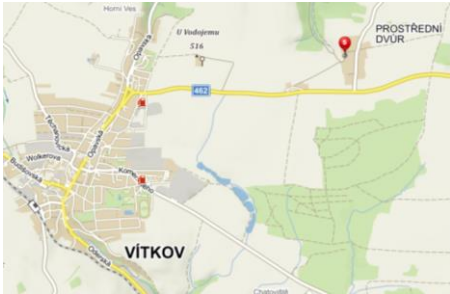

Veškeré informace zahrnuté do informačních karet věcí nemovitých jsou získány ze zpracovaných tržních ocenění Ing. Karla Olbrechta. Mapové podklady použité v informačních kartách pochází z internetového serveru Mapy.cz [14].

POZEMEK č. 1 (POZ č. 1)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Otice	Dopravní dostupnost	po zpevněné sběrné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 6 km
Velikost pozemku	1 036 m ²	Parkování	bude zřízeno na vlastním pozemku
Jednotková cena m ² pozemku	1 390 Kč	Hromadná doprava	zastávka MHD 450 m, vlakové nádraží 200 m
Provozní náklady pozemku	standardní údržba pozemku	Kupní síla	standardní míra zaměstnanosti a s tím související kupní síla
Vybavenost pozemku	přípojka elektro NN a vody, jímka	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Orientace pozemku	na všechny světové strany	Vybavenost obce	veškeré inž. sítě, MŠ, ZŠ, obchod, pošta, knihovna, obecní úřad, pošta, restaurační zařízení, kostel, hasiči, lékař, jatka
Svažitost pozemku	rovinný charakter	Specifika prostředí	přírodní památka Otická sopka, naučná stezka Hvozdnice, dostihová stáj
Tvar pozemku	kosodélníkový s nepříliš ostrým úhlem α	Vnější vlivy	lokalizace v blízkosti středně vytížené pozemní komunikace
Věcná břemena	zástavní právo smluvní ve prospěch banky	Povodňové riziko	povodňová zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

POZEMEK č. 2 (POZ č. 2)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Bolatice	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 14 km
Velikost pozemku	760 m ²	Parkování	bude zřízeno na vlastním pozemku
Jednotková cena m ² pozemku	1 050 Kč	Hromadná doprava	autobusová zastávka a centrum obce 700 m, vlakové nádraží 1,5 km
Provozní náklady pozemku	standardní údržba pozemku	Kupní síla	standardní míra zaměst. a s tím související kupní síla
Vybavenost pozemku	přípojka elektro NN, vody a kanalizace	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Orientace pozemku	na východ	Vybavenost obce	nákupní středisko, drobné prodejny, několik restauračních zařízení, ordinace lékařů, možnosti zaměst. především v továrně „LANEX“, dále v soukr. provozovnách různého zaměření, MŠ, ZŠ, obecní úřad, pošta, kostel
Svažitost pozemku	mírně svažitý charakter	Specifika prostředí	zámek Bolatice, skanzen lidových tradic a řemesel, hřebčín Albertovec
Tvar pozemku	téměř trojúhelníkový	Vnější vlivy	klidová oblast se zástavbou RD na okraji obce, bez negativních vnějších vlivů
Věcná břemena	věcné břemeno chůze a jízdy (služebnost stezsky a cesty, vedení IS)	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

POZEMEK č. 3 (POZ č. 3)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Oldřišov	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 8 km
Velikost pozemku	1 000 m ²	Parkování	bude zřízeno na vlastním pozemku
Jednotková cena m ² pozemku	890 Kč	Hromadná doprava	autobusová zastávka 500 m
Provozní náklady pozemku	standardní údržba pozemku	Kupní síla	standardní míra zaměstnanosti a s tím související kupní síla
Vybavenost pozemku	přípojka elektro NN, vody a kanalizace	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Orientace pozemku	na všechny světové strany	Vybavenost obce	menší obchody, restaurační zařízení, drobné provozovny, ordinace lékaře, obecní úřad, pošta
Svažitost pozemku	rovinný charakter	Specifika prostředí	Zámek Oldřišov
Tvar pozemku	obdélníkový	Vnější vlivy	klidová oblast se zástavbou RD na okraji obce, bez negativních vnějších vlivů
Věcná břemena	věcné břemeno chůze a jízdy (služebnost stezsky a cesty)	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

POZEMEK č. 4 (POZ č. 4)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Melč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 19 km
Velikost pozemku	1 681 m ²	Parkování	bude zřízeno na vlastním pozemku
Jednotková cena m ² pozemku	250 Kč	Hromadná doprava	autobusová zastávka 300 m
Provozní náklady pozemku	standardní údržba pozemku	Kupní síla	mírně vyšší nezaměstnanost, méně pracovních příležitostí, dojíždění za prací např. do Opavy
Vybavenost pozemku	přípojka elektro NN, vody ve vzdálenosti 45 m, jímka	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Orientace pozemku	na západ	Vybavenost obce	několik obchodů, restaurační zařízení, ordinace odborných lékařů, obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ, zemědělství, dřevozpracující průmysl
Svažitost pozemku	mírně svažitý, členitější charakter	Specifika prostředí	bez významných vlivů
Tvar pozemku	lichoběžníkový	Vnější vlivy	100 m od domu hlavní dopravní tah obcí - mírně zvýšený hluk, lokalizace na okraji obce, zástavba RD
Věcná břemena	věcné břemeno zřizování a provozování vedení	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

POZEMEK č. 5 (POZ č. 5)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Vítkov, Prostřední Dvůr	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, 3 km od Vítkova, vzdálenost do centra města Opavy 25 km
Velikost pozemku	1 491 m ²	Parkování	bude zřízeno na vlastním pozemku
Jednotková cena m ² pozemku	282 Kč	Hromadná doprava	autobusová zastávka 2 km, vlakové nádraží 3,5 km
Provozní náklady pozemku	standardní údržba pozemku	Kupní síla	vyšší nezaměstnanost, málo pracovních příležitostí, nižší kupní síla obyvatelstva, zemědělství
Vybavenost pozemku	přípojka elektro NN, vody, kanalizace a plynu	Sociální skladba obyvatelstva	zvýšená koncentrace sociálně nepřízpůsobivých obyvatel na Vítkovsku, vyšší riziko kriminality v oblasti
Orientace pozemku	na západ	Vybavenost obce	Prostřední Dvůr bez občanské vybavenosti, ve Vítkově obchodní síť, možnosti zaměstnání v soukromých provozovnách různého zaměření, ordinace lékařů, MŠ, ZŠ, pošta, obecní úřad, muzeum, kostel
Svažitost pozemku	mírně svažitý charakter	Specifika prostředí	rekreační oblast Podhradí se zříceninou hradu Víkštejn
Tvar pozemku	nepravidelný tvar se subtilním výběžkem	Vnější vlivy	bez negativních vlivů
Věcná břemena	věcné břemeno braní vody	Povodňové riziko	povoňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

6.2.2 Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu stavebních pozemků

Na základě informačních karet stavebních pozemků je aplikována tabulka č. 4 do praxe na konkrétních 5 pozemcích z okresu Opava. U každého z nich jsou posouzeny faktory, které ovlivňují jejich tržní hodnotu. Toto posouzení je provedeno na základě bodovací stupnice, přičemž platí, že čím více bodů daný pozemek získá, tím je žádanější a kvalitnější (100 bodů představuje ideální pozemek). Tutu teorii také dokládají reálné ceny na m² stavebních pozemků vypočtené porovnávací hodnotou v ocenění, ze kterých byla data čerpána. Vniká tak tabulka č. 5, která je postavena na základě tabulky č. 4 a doplněna o další data.

Lokalita				Otice	Bolatice	Oldřšov	Melč	Vítkov, Prostřední Dvůr
Jednotková cena m ² pozemku zjištěná porovnávací metodou				1 390 Kč	1 050 Kč	890 Kč	250 Kč	282 Kč
Skupina faktorů	Kategorie faktorů	Faktory ovlivňující cenu VN	Pozemky	POZ č. 1	POZ č. 2	POZ č. 3	POZ č. 4	POZ č. 5
Vnitřní faktory	Technickoekonomické faktory	Provozní náklady pozemku	1	1	1	1	1	1
		Provedení pozemku	0	0	0	0	0	0
		Vybavenost pozemku	2	1	2	2	1	2
		Životnost pozemku	0	0	0	0	0	0
		Σ	3	2	3	3	2	3
	Technické faktory	Velikost pozemku	5	4	3	4	5	5
		Započitatelná plocha RD/BJ	0	0	0	0	0	0
		Orientace pozemku	2	2	1	2	2	2
		Podlaží BJ, výtah	0	0	0	0	0	0
		Svažitost pozemku	10	10	7	10	5	7
		Tvar pozemku	5	4	3	5	4	2
		Σ	22	20	14	21	16	16
	Právní zatížení	Věcná břemena	15	14	5	7	12	8
		Σ	15	14	5	7	12	8
	Σ			40	36	22	31	30
Vnější faktory	Dostupnost infrastruktury	Inženýrské sítě	5	2	3	3	4	5
		Dopravní dostupnost	10	8	6	7	4	2
		Parkování	5	5	5	5	5	5
		Hromadná doprava	5	4	3	2	4	1
		Σ	25	19	17	17	17	13
	Socioekonomické faktory	Kupní síla	7	7	5	4	2	1
		Sociální skladba obyvatelstva	5	5	4	5	3	1
		Vybavenost obce	8	5	4	2	5	2
		Σ	20	17	13	11	10	4
	Kvalita životního prostředí	Specifika prostředí	5	5	4	2	1	2
		Vnější vlivy	5	2	5	5	3	4
		Povodňové riziko	5	3	5	5	5	5
		Σ	15	10	14	12	9	11
	Σ			60	46	44	40	36
Celkové bodové ohodnocení stavebního pozemku			100	82	66	71	66	55

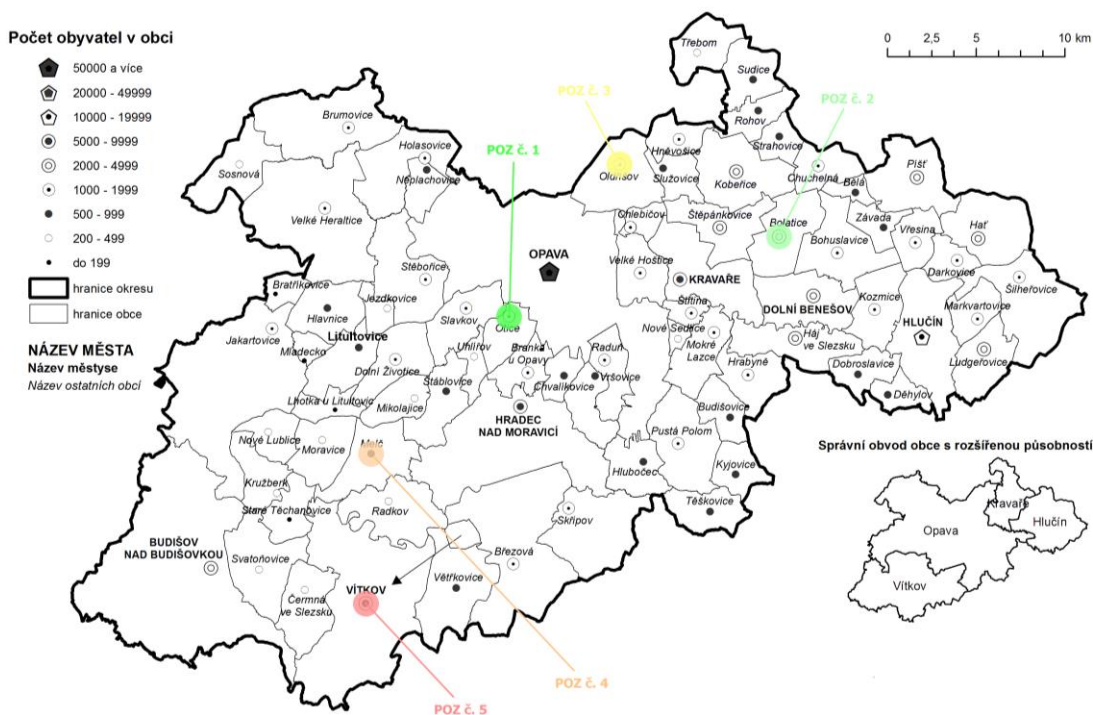
LEGENDA:

	Nejlépe bodově ohodnocený pozemek - nejkvalitnější v dané skupině faktorů či celkově
	Dobře bodově ohodnocený pozemek - kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Průměrně bodově ohodnocený pozemek - průměrný v dané skupině faktorů či celkově
	Hůře bodově ohodnocený pozemek - méně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Nejméně bodově ohodnocený pozemek - nejméně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově

Tabulka č. 5 Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu stavebních pozemků

Dle výše uvedené legendy je barevně znázorněna kvalita konkrétních stavebních pozemků, přičemž zeleně označeny jsou ty nejkvalitnější, tedy s největším počtem bodů v rámci 5 hodnocených pozemků, zatím co červenou barvou jsou označeny nejméně kvalitní, tedy ty, které získaly nejmenší počet bodů. Tato barevná logika bude použita i u dalších tabulek tohoto charakteru.

Na základě této tabulky je patrné, že lokalita, ve které je stavební pozemek umístěn hraje větší roli, než on samotný, tuto skutečnost můžeme vysledovat z posledních dvou řádků tabulky, kdy barva celkového hodnocení ve většině případů koresponduje s barvou, tedy úrovní bodového hodnocení vnější faktorů. Pokud je tedy lokalita výrazně žádaná, s vyšší ekonomickou výkonností obyvatelstva, dobře vybavená, dostupná a přívětivá pro bydlení, pak i parametrově horší pozemek dosahuje vyšších tržních cen, než lepší pozemek, ale hůře situovaný.



Obrázek č. 3 Mapa kvality lokalit u stavebních pozemků vycházející z tabulky č. 5, mapový podklad [13]

Pro ilustraci skupiny vnějších vlivů, tedy vlivů lokalit, jsou data z tabulky č. 5, konkrétně součty vnějších faktorů u jednotlivých stavebních pozemků zakresleny příslušnými barvami do mapy okresu Opava dle reálného umístění jednotlivých stavebních pozemků. Můžeme tedy sledovat různé kvality lokalit v rámci okresu.



6.3 Rodinné domy v okrese Opava

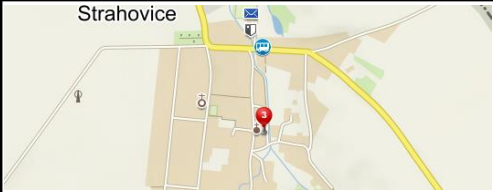

Rodinné domy, kterými je myšleno jak samotná stavba rodinného domu, tak pozemky pod nimi i s nimi tvořící jednotný funkční celek, tedy zahrady, a dále vedlejší stavby a další příslušenství na těchto pozemcích, jsou z hlediska posuzování faktorů ovlivňujících jejich tržní hodnu nejnáročnější ze všech třech hodnocených druhů věcí nemovitých. Ovlivňuje je největší počet faktorů, tedy všechny v této práci rozebírané faktory.

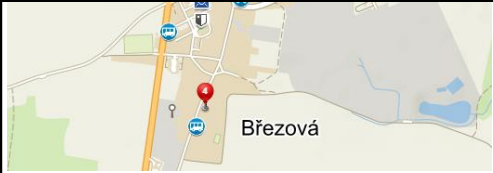

6.3.1 Informační karty rodinných domů



Na následujících stránkách nalezneme, podobně jako u stavebních pozemků, informační karty jednotlivých rodinných domů. Data pro informační karty jsou opět vyselektována z vypracovaných ocenění.

RODINNÝ DŮM č. 1 (RD č. 1)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Opava	Věcná břemena	-
Započitatelná plocha RD	153,60 m ²	Inženýrské sítě	nopojen veř. vodovod, kanalizace, plyn a elektro NN
Jednotková cena m ² RD	29 948 Kč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 1,8 km
Velikost pozemku	379 m ²	Parkování	garáž s 2 parkovacími místy v domě
Provozní náklady RD	konstrukční systém zděný bez zateplení, vytápění a ohřev TV plynové, RD po částečné rekonstrukci, v dobrém technickém stavu	Hromadná doprava	zastávka MHD 500 m
Provedení RD	konstrukce zděná, stropy nespalné do I profilů, střecha pultová, okna plastová	Kupní síla	vysoká kupní síla v rámci okresu Opava
Vybavenost RD	kuchyně i soc. zařízení ve velmi dobrém, plně vybaveném stavu, venkovní bazén, pergola s krbem, vedlejší stavba s betonovým krytem V 1.PP	Sociální skladba obyvatelstva	žádaná klidová lokalita pro rodinné bydlení, přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Životnost RD	tech. stav velmi dobrý, po rekonstrukci, stáří 29 let	Vybavenost obce	veškeré inž. sítě, kompletní občanská vybavenost v dosahu MHD, v rámci města Opavy
Orientace pozemku/oken RD	JV, JZ, SZ	Specifika prostředí	městské parky, okolí řeky Opavy, cyklostezky, sportovní centra atd.
Svažitost pozemku	rovinný charakter	Vnější vlivy	bez negativních vlivů, klidná a žádaná část obce
Tvar pozemku	obdélníkový	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

RODINNÝ DŮM č. 2 (RD č. 2)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Budišov nad Budišovkou	Věcná břemena	-
Započitatelná plocha RD	111,31 m ²	Inženýrské sítě	napojeno elektro NN, veř. vodovod a kanalizace, plyn přiveden k hranici pozemku
Jednotková cena m ² RD	6 379 Kč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, správní centrum Opava ve vzdálenosti 25 km
Velikost pozemku	493 m ²	Parkování	garáž s 1 parkovacím stáním součástí hospodářské stavby
Provozní náklady RD	konstrukční systém zděný bez zateplení, vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev TV bojlerem, RD bez rekonsrukci	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 600 m, vlakové nádraží 1,5 km, méně dopravních spojů do správního centra Opavy
Provedení RD	konstrukce zděná, stropy trámové, střešní krytina - eternitové šablony, okna dvojité dřevěná špaletová	Kupní síla	nízká kupní síla v rámci okresu Opava, nižší možnost zaměstnání, nutnost dojíždění za prací, vyšší nezaměstnanost v rámci okresu Opava
Vybavenost RD	vybavení domu minimální, v kuchyni pouze sporák na TP, základní soc. zařízení, hospodářská stavba s garáží	Sociální skladba obyvatelstva	zvýšená koncentrace sociálně nepřízpůsobivých obyvatel, vyšší riziko kriminality v oblasti
Životnost RD	tech. stav velmi dobrý až průměrný, bez rekonstrukcí, stáří 64 let	Vybavenost obce	základní síť služeb, nákupní středisko, několik prodejen se základním sortimentem, restaurace, obecní úřad, pošta, drobné provozovny, ZŠ, MŠ
Orientace pozemku/oken RD	na všechny světové strany	Specifika prostředí	turistika, cykloturistika, v blízkosti vodní nádrž Kružberk
Svažitost pozemku	rovinný charakter	Vnější vlivy	bez negativních vlivů
Tvar pozemku	obdélníkový	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

RODINNÝ DŮM č. 3 (RD č. 3)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Strahovice	Věcná břemena	zástavní právo smluvní
Započitatelná plocha RD	224,77 m ²	Inženýrské sítě	nopojen veř. vodovod, kanalizace, plyn a elektro NN
Jednotková cena m ² RD	16 016 Kč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, správní centrum Opava ve vzdálenosti 20 km
Velikost pozemku	699 m ²	Parkování	v hospodářských stavbách možnost parkování 2 os. aut
Provozní náklady RD	konstrukční systém zděný bez zateplení, vytápění kotlem na TP a plyn, ohřev TV bojlerem, RD po celkové rekonstrukci	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 250 m, dobré meziměstské spojení jak s Opavou, tak s Ostravou
Provedení RD	konstrukce zděná, stropy nespalné do I profilů a trámové, střešní krytina z betternit. šablon, okna dřevěná EURO	Kupní síla	průměrná kupní síla v rámci okresu Opava, zaměstnanost hlavně v zemědělství
Vybavenost RD	2 kuchyně i soc. zařízení ve velmi dobrém, plně vybaveném stavu, 3 hospodářské stavby, vekovní bazén	Sociální skladba obyvatelstva	pohraniční oblast s Polskem, zástavba především staršími rodinnými domy, klidná oblast
Životnost RD	stavba ve výborně udržovaném stavu, po celkové rekonstrukci, stáří 42 let	Vybavenost obce	obecní úřad, pošta, prodejna se základním sortimentem zboží, ZŠ, MŠ
Orientace pozemku/oken RD	na všechny světové strany	Specifika prostředí	hřiště, v těsné blízkosti obce hraniční přechod do Polska, 2 cyklotrasy
Svažitost pozemku	mírně svažitý pozemek	Vnější vlivy	klidná část obce v zástavbě starších RD, bez negat. vlivů
Tvar pozemku	obdélníkový s výběžkem	Povodňové riziko	povodňová zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

RODINNÝ DŮM č. 4 (RD č. 4)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Březová	Věcná břemena	2x věcné břemeno bytu, 2x věcné břemeno spoluužívání, 2x předkupní právo
Započitatelná plocha RD	117,19 m ²	Inženýrské sítě	napojeno elektro NN, veř. vodovod, kanalizace a plyn
Jednotková cena m ² RD	8 960 Kč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, správní centrum Opava ve vzdálenosti 30 km
Velikost pozemku	436 m ²	Parkování	bez garáže či parkovacího stání na vlastním pozemku
Provozní náklady RD	konstrukční systém zděný bez zateplení, vytápění kotlem na TP a plyn, ohřev TV bojlerem, RD po rekonstr. z roku 2013	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 100 m
Provedení RD	konstrukce zděná, ŽB stropy montované, střešní krytina z pálených tašek, okna plastová, střešní dřevěná	Kupní síla	nižší kupní síla v rámci okresu Opava, možnost zaměstnání v zeměděl. podniku, firmě Fagor a menších provozovnách
Vybavenost RD	2 kuchyně i 2 soc. zařízení s průměrným vybavením	Sociální skladba obyvatelstva	obvyklá sociální skladba obyvatelstva
Životnost RD	tech. stav průměrný až velmi dobrý, stáří 60 roků	Vybavenost obce	motorest, několik obchodů, restaurace, ZŠ, ordinace lékařů, obecní úřad, pošta
Orientace pozemku/oken RD	SZ, S, V	Specifika prostředí	turisticky nevýznamná lokalita
Svažitost pozemku	rovinný charakter	Vnější vlivy	v blízkosti výrobní haly, obcí prochází hlavní dopravní tah spojující okres Opava s dálnicí D1 přes Fulnek
Tvar pozemku	podobný lichoběžníkovému	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

RODINNÝ DŮM č. 5 (RD č. 5)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Sudice	Věcná břemena	2x zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení
Započitatelná plocha RD	161,22 m ²	Inženýrské sítě	napojeno elektro NN, veř. kanalizace a plyn, kopaná studna
Jednotková cena m ² RD	11 165 Kč	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, správní centrum Opava ve vzdálenosti 21 km
Velikost pozemku	654 m ²	Parkování	garáž se stáním pro 1 osobní automobil v 1.PP RD
Provozní náklady RD	konstrukční systém zděný, vytápění kotlem na TP a plyn, ohřev TV el. bojlerem, RD po rekonstr. z roku 2007	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 450 m
Provedení RD	konstr. zděná z plynosilik. tvárnic s cihelnou přízdívkou, stropy ŽB, trámové, střešní krytina IPA, okna plastová	Kupní síla	možnost zaměstnání v soukr. provozovnách různého zaměření a zemědělství
Vybavenost RD	kuchyně i soc. zařízení s průměrným vybavením	Sociální skladba obyvatelstva	obvyklá sociální skladba obyvatelstva
Životnost RD	tech. stav dobře udržovaný, stáří 32 roků	Vybavenost obce	nákupní středisko, drobné obchody, restaurační zařízení, ordinace lékaře, ZŠ, MŠ
Orientace pozemku/oken RD	S, V, Z, J	Specifika prostředí	pohraniční lokalita s Polskem, klidná oblast pro bydlení
Svažitost pozemku	prudce svažité směrem k severu	Vnější vlivy	nez negativních vnějších vlivů, klidná lokalita mimo hlavní dopravní tahy
Tvar pozemku	téměř obdélníkový	Povodňové riziko	povoňová zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

6.3.2 Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu rodinných domů

Obdobně jako u stavebních pozemků jsou informace o jednotlivých rodinných domech ohodnoceny bodovací stupnicí a k výsledným bodovým ohodnocením je přiřazena odpovídající barva, dle výše jejich hodnocení v rámci vzájemného porovnání.

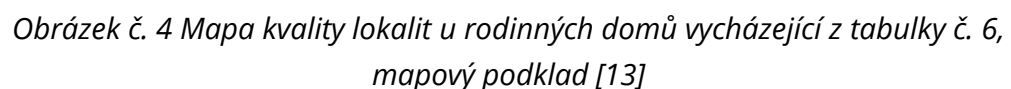
Lokalita				Opava	Budišov nad Budišovkou	Strahovice	Březová	Sudice
Jednotková cena m ² rodinného domu zjištěná porovnávací metodou				29 948 Kč	6 379 Kč	16 016 Kč	8 960 Kč	11 165 Kč
Skupina faktorů	Kategorie faktorů	Faktory ovlivňující cenu VN	Rod. domy	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3	RD č. 4	RD č. 5
Vnitřní faktory	Technickoekonomické faktory	Provozní náklady RD	5	4	3	4	4	3
		Provedení RD	5	5	3	5	5	4
		Vybavenost RD	3	3	2	3	2	2
		Životnost RD	5	4	1	4	3	4
		Σ	18	16	9	16	14	13
	Technické faktory	Velikost pozemku	5	2	3	4	3	4
		Započitatelná plocha RD	6	5	3	6	3	5
		Orientace pozemku/oken	2	2	2	2	1	2
		Podlaží BJ, výtah	0	0	0	0	0	0
		Svažitost pozemku	5	5	5	4	5	1
		Tvar pozemku	4	4	4	2	3	4
	Σ	22	18	17	18	15	16	
	Právní zatížení	Věcná břemena	10	10	10	9	2	8
		Σ	10	10	10	9	2	8
	Σ		50	44	36	43	31	37
Vnější faktory	Dostupnost infrastruktury	Inženýrské sítě	5	5	5	5	5	4
		Dopravní dostupnost	10	9	1	4	2	4
		Parkování	5	5	4	4	1	4
		Hromadná doprava	5	4	1	2	3	2
		Σ	25	23	11	15	11	14
	Socioekonomické faktory	Kupní síla	5	5	1	3	2	3
		Sociální skladba obyvatelstva	3	3	1	2	2	2
		Vybavenost obce	7	7	3	1	2	1
		Σ	15	15	5	6	6	6
	Kvalita životního prostředí	Specifika prostředí	4	4	2	2	1	2
		Vnější vlivy	3	3	2	3	3	3
		Povodňové riziko	3	3	3	2	3	2
		Σ	10	10	7	7	7	7
Σ		50	48	23	28	24	27	
Celkové bodové ohodnocení stavebního pozemku			100	92	59	71	55	64

LEGENDA:

	Nejlépe bodově ohodnocený RD - nejkvalitnější v dané skupině faktorů či celkově
	Dobře bodově ohodnocený RD - kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Průměrně bodově ohodnocený RD - průměrný v dané skupině faktorů či celkově
	Hůře bodově ohodnocený RD - méně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Nejméně bodově ohodnocený RD - nejméně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově

Tabulka č. 6 Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu rodinných domů

Vizuální zobrazení kvalit lokalit hodnocených u rodinných domů v tabulce č. 6 je zpracováno na následující mapě.






6.4 Bytové jednotky v okrese Opava



U bytových jednotek, které budou rozebírány na následujících stránkách a jsou posledním hodnoceným druhem věcí nemovitých v této práci, nebudou hodnoceny některé z faktorů z tabulky č. 4, jelikož jsou pro bytové jednotky nerelevantní. Jedná se především o faktory spojené se stavebními pozemky, které jsou značně specifické právě pro ně.

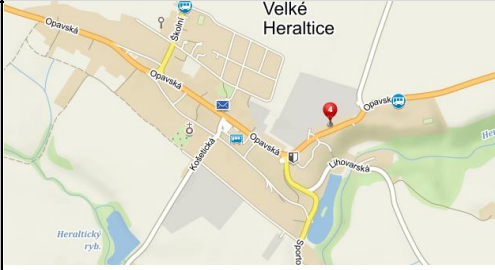

6.4.1 Informační karty bytových jednotek



Po vzoru stavebních pozemků a rodinných domů i u bytových jednotek budou v této podkapitole zpracovány informační karty jednotlivých bytových jednotek, přičemž informace v nich pochází ze stále stejného zdroje, a to z databáze tržních ocenění inženýra Karla Olbrechta.

BYTOVÁ JEDNOTKA č. 1 (BJ č. 1)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Opava	Inženýrské sítě	veškeré inženýrské sítě napojeny
Započitatelná plochy BJ	50,83 m ²	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 2 km
Jednotková cena m ² BJ	38 953 Kč	Parkování	na přilehlých pozemních komunikacích
Provozní náklady BJ	zateplený zděný dům, dům i byt po celkové rekonstrukci, vytápění dálkové, ohřev TV plyn. ohřívačem	Hromadná doprava	zastávka MHD 200 m, vlakové nádraží 800 m
Provedení BJ	okna plastová, dveře dýhované, zrenovované dřev. vlysy, keram. dlažka, PVC, nové rozvody	Kupní síla	nejvyšší kupní síla v rámci okresu Opava
Vybavenost BJ	kuchyně i soc. zařízení s novým vybavením, zasklená lodžie, sklep	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřízpůsobivých obyvatel nezjištěna
Životnost BJ	tech. stav výborně udržovaný, po celkové rekonstrukci, stáří 47 roků	Vybavenost obce	veškeré inž. sítě, kompletní občanská vybavenost
Orientace oken BJ	SZ	Specifika prostředí	městské parky, okolí řeky Opavy, cyklostezky, sportovní centra atd., žádaná lokalita - Kylešovský kopec
Podlaží BJ, výtah	3.NP, bez výtahu	Vnější vlivy	bez negativních vlivů
Věcná břemena	zástavní právo smluvní ve prospěch banky	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

BYTOVÁ JEDNOTKA č. 2 (BJ č. 2)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Bolatice	Inženýrské sítě	veškeré inženýrské sítě napojeny
Započitatelná plochy BJ	41,31 m ²	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 16 km
Jednotková cena m ² BJ	19 366 Kč	Parkování	na přilehlých pozemních komunikacích
Provozní náklady BJ	zděný dům bez zateplení, částečně rekonstruovaný, byt po částečné rekonstrukci před 5 lety, vytápění el. přímotopy, el. bojler	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 450 m, vlakové nádraží 1,9 km
Provedení BJ	okna plastová, dveře dýhované, plovoucí lamin. podlaha, keram. dlažba	Kupní síla	standardní míra zaměst. a s tím související kupní síla
Vybavenost BJ	kuchyně i soc. zařízení původní, balkon, sklepní kóje	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nezjištěna
Životnost BJ	tech. stav dobře udržovaný, částečná rekonstrukce malého rozsahu, stáří 33 roků	Vybavenost obce	nákupní středisko, drobné prodejny, několik restauračních zařízení, ordinace lékařů, továrna „LANEX“, soukr. provozovny různého zaměření, MŠ, ZŠ, obecní úřad, pošta, kostel
Orientace oken BJ	JV	Specifika prostředí	zámek Bolatice, skanzen lidových tradic a řemesel, hřebčín Albertovec
Podlaží BJ, výtah	1.NP, bez výtahu	Vnější vlivy	klidová oblast se zástavbou RD na okraji obce, bez negativních vnějších vlivů
Věcná břemena	-	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

BYTOVÁ JEDNOTKA č. 3 (BJ č. 3)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Hradec nad Moravicí	Inženýrské sítě	veškeré inženýrské sítě napojeny
Započitatelná plochy BJ	114,09 m ²	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 8 km
Jednotková cena m ² BJ	17 442 Kč	Parkování	na přilehlých pozemních komunikacích
Provozní náklady BJ	zděný dům bez zateplení, částečně rekonstruovaný před 10 lety, vytápění plynové z kotelny, plynový bojler	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy do 50 m, vlakové nádraží 150 m, dostatečně husté dopravní spoje do města Opavy
Provedení BJ	okna plastová, střešní VELUX, dveře dřevěné, PVC, keram. dlažba, nové rozvody	Kupní síla	vyšší kupní síla a menší nezaměstnanost, možnost zaměstnání v drobných provozovnách, firmě BRANO a v přilehlé Opavě
Vybavenost BJ	kuchyně i soc. zařízení kompletně vybavené - zánovní	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřízpůsobivých obyvatel nezjištěna
Životnost BJ	půdní vestavba BJ před 10 lety, tech. stav výborně udržovaný	Vybavenost obce	obchody, restaurace, MŠ, ZŠ, ordinace lékařů, obecní úřad, pošta, kostel
Orientace oken BJ	V	Specifika prostředí	zámek Hradec nad Moravicí se zámeckými zahradami, okolí řeky Opavy, cyklotrasy, významná turisticky vyhledávaná oblast
Podlaží BJ, výtah	3.NP, bez výtahu	Vnější vlivy	dům je umístěn v blízkosti vytíženého dopravního tahu směrem na Fulnek a D1 - hluk, vibrace, jiné negativní vlivy se v obci nevyskytují
Věcná břemena	zástavní právo smluvní ve prospěch banky, věcné břemeno braní vody	Povodňové riziko	povodňová zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy - obcí protéká řeka Opava
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

BYTOVÁ JEDNOTKA č. 4 (BJ č. 4)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Velké Heraltice	Inženýrské sítě	věřejný vodovod, elektro NN, plynovod, jímka
Započitatelná plochy BJ	108,10 m ²	Dopravní dostupnost	ze zpevněné rychlostní pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 14 km
Jednotková cena m ² BJ	12 396 Kč	Parkování	na vlastním pozemku
Provozní náklady BJ	zděný dům bez zateplení, rekonstrukce před 4 lety - dům i byt, vytápění plynové, bojler	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 300 m, poměrně hustá meziměstská autobusová doprava
Provedení BJ	okna plastová, dveře dýhované, PVC, keram. dlažba, nové rozvody	Kupní síla	průměrná kupní síla v rámci okresu Opava
Vybavenost BJ	kuchyně i soc. zařízení kompletně vybavené - zánovní, spoluvlast. podíl na vedlejší zděné stavbě na pozemku	Sociální skladba obyvatelstva	přítomnost sociálně nepřízpůsobivých obyvatel nezjištěna
Životnost BJ	tech. stav dobře udržovaný, celková rekonstrukce 2014, stáří 80 roků	Vybavenost obce	obecní úřad, pošta, samoobsluha, několik restauračních zařízení, zdravotní středisko, ZŠ, MŠ, kostel
Orientace oken BJ	Z	Specifika prostředí	zámecký park, turisticky méně významná oblast
Podlaží BJ, výtah	1. NP, bez výtahu	Vnější vlivy	dům je umístěn u hlavního dopravního tahu spojující Bruntál s Opavou - hluk, vibrace, jiné negativní vlivy se v obci nevyskytují
Věcná břemena	-	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	


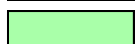



BYTOVÁ JEDNOTKA č. 5 (BJ č. 5)			
Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru	Informace/faktory	Podrobnosti o informaci/faktoru
Lokalita	Vítkov	Inženýrské sítě	veškeré inženýrské sítě napojeny
Započitatelná plochy BJ	67,12 m ²	Dopravní dostupnost	po zpevněné obslužné pozemní komunikaci, vzdálenost do centra města Opavy 27 km
Jednotková cena m ² BJ	10 429 Kč	Parkování	na přilehlých pozemních komunikacích
Provozní náklady BJ	zděný dům se zateplením po revitalizaci 2015, vytápění dálkové, centrální ohřev vody	Hromadná doprava	zastávka autobusové dopravy 300 m, vlakové nádraží 3 km
Provedení BJ	okna plastová, dveře lakované, dřevěné vlysy, keramická dlažba	Kupní síla	vysoká nezaměstnanost, málo pracovních příležitostí, nižší kupní síla obyvatelstva, zemědělství
Vybavenost BJ	nová kuchyně, soc. zařízení původní, balkon, sklepní kóje	Sociální skladba obyvatelstva	zvýšená koncentrace sociálně nepřízpůsobivých obyvatel, vyšší riziko kriminality v oblasti
Životnost BJ	tech. stav dobře udržovaný, stáří 49 roků	Vybavenost obce	obchodní síť, možnosti zaměstnání v soukromých provozovnách různého zaměření, ordinace lékařů, MŠ, ZŠ, pošta, obecní úřad, muzeum, kostel
Orientace oken BJ	JZ	Specifika prostředí	rekreační oblast Podhradí se zříceninou hradu Víkštejn, rekreační vodní plocha "Balaton"
Podlaží BJ, výtah	4. NP, bez výtahu	Vnější vlivy	v blízkosti bytového domu průmyslová zóna
Věcná břemena	-	Povodňové riziko	povodňová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy
Mapa oblasti		Fotodokumentace	

6.4.2 Vyhodnocení faktorů ovlivňujících tržní hodnotu bytových jednotek

Na základě výše uvedených informačních karet je zpracována tabulka č. 7 na obdobném principu, jako u předešlých dvou tabulek, se stejnou logikou bodového a následného barevného hodnocení.

Lokalita				Opava	Bolatice	Hradec nad Moravicí	Velké Heraltice	Vítkov
Jednotková cena m ² bytové jednotky zjištěná porovnávací metodou				29 948 Kč	6 379 Kč	16 016 Kč	8 960 Kč	11 165 Kč
Skupina faktorů	Kategorie faktorů	Faktory ovlivňující cenu VN	Byt. jedn.	BYT č. 1	BYT č. 2	BYT č. 3	BYT č. 4	BYT č. 5
Vnitřní faktory	Technickoeconomické faktory	Provozní náklady BJ	3	3	1	2	2	3
		Provedení BJ	5	5	3	5	4	3
		Vybavenost BJ	2	2	2	2	2	2
		Životnost BJ	2	2	1	2	1	1
		Σ	12	12	7	11	9	9
	Technické faktory	Velikost pozemku	0	0	0	0	0	0
		Započítatelná plocha BJ	8	5	3	8	7	6
		Orientace oken	4	3	4	3	4	4
		Podlaží BJ, výtah	4	2	4	2	4	1
		Svažitost pozemku	0	0	0	0	0	0
		Tvar pozemku	0	0	0	0	0	0
	Σ	16	10	11	13	15	11	
	Právní zatížení	Věcná břemena	10	9	10	8	10	10
		Σ	10	9	10	8	10	10
	Σ			38	31	28	32	34
Vnější faktory	Dostupnost infrasrtuktur	Inženýrské sítě	5	5	5	5	3	5
		Dopravní dostupnost	5	5	3	4	3	2
		Parkování	10	5	7	7	8	6
		Hromadná doprava	10	9	6	8	5	7
		Σ	30	24	21	24	19	20
	Socioekonomické faktory	Kupní síla	3	3	2	3	2	1
		Sociální skladba obyvatelstva	10	10	9	10	9	2
		Vybavenost obce	10	10	5	7	5	8
		Σ	23	23	16	20	16	11
	Kvalita životního prostředí	Specifika prostředí	3	3	2	3	2	2
		Vnější vlivy	4	4	4	2	2	3
		Povodňové riziko	2	2	2	1	2	2
		Σ	9	9	8	6	6	7
	Σ			62	56	45	50	41
Celkové bodové ohodnocení stavebního pozemku			100	87	73	82	75	68

LEGENDA:

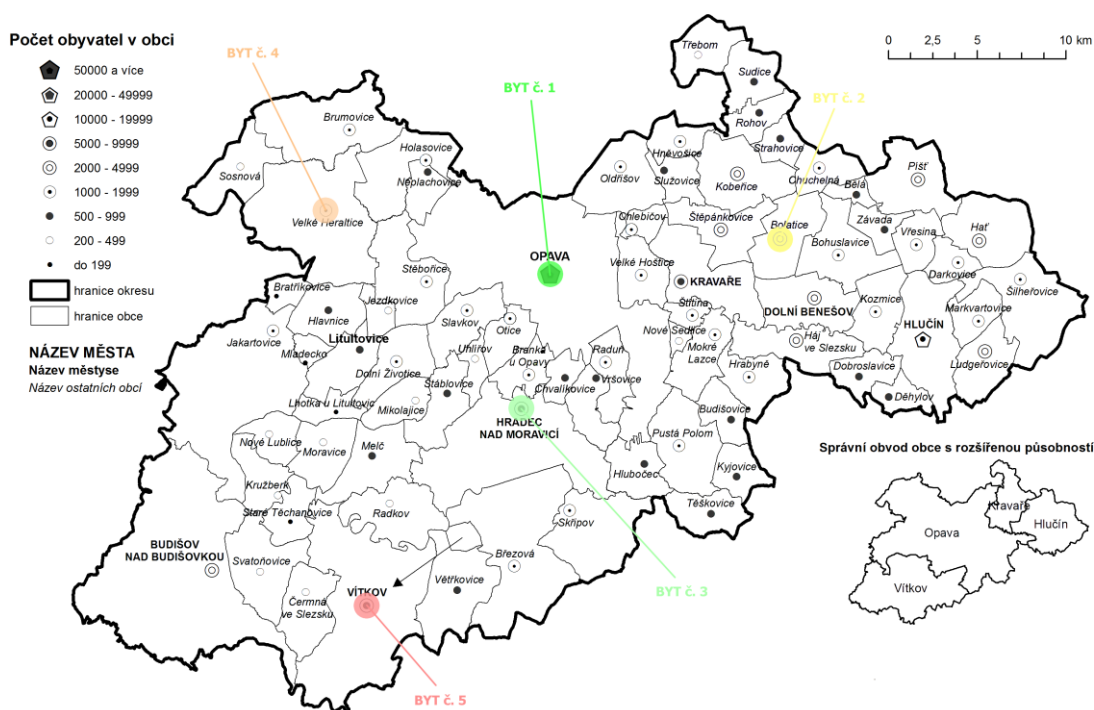
	Nejlépe bodově ohodnocená BJ - nejkvalitnější v dané skupině faktorů či celkově
	Dobře bodově ohodnocená BJ - kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Průměrně bodově ohodnocená BJ - průměrný v dané skupině faktorů či celkově
	Hůře bodově ohodnocená BJ - méně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově
	Nejméně bodově ohodnocená BJ - nejméně kvalitní v dané skupině faktorů či celkově

Tabulka č. 7 Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu bytových jednotek

Výše uvedená tabulka č. 7 koresponduje s tabulkou č. 4 z minulé kapitoly, stejně jako tabulky 5 a 6, a to v tom smyslu, že ilustruje poměr vnitřních a vnějších faktorů, tedy 2 vymezených skupin faktorů. Podobně jako u stavebních pozemků tedy převažuje a má větší vliv na tvorbu ceny lokalita, ve které je bytová jednotka

lokalizována, vnitřní faktory zde převažují nad těmi vnějšími, zatímco vnitřní faktory jsou méně podstatné a tvoří výslednou tržní cenu minoritně. Toto tvrzení je podložitelné praxí a cenovou úrovní bytů v jednotlivých lokalitách, kdy stejně kvalitní bytové jednotky, ba dokonce totožné, mají v různých lokalitách naprosto odlišnou cenu.

Kvalita a s tím spojená žádanost lokalit v okrese Opava je ilustrována následující mapou, přičemž platí, že bytové jednotky ve tmavě zelené lokalitě jsou na cenově nejvyšší úrovni a ty v té červené jsou na cenové úrovni nejnižší v rámci okresu Opava.



Obrázek č. 5 Mapa kvality lokalit u bytových jednotek vycházející z tabulky č. 7, mapový podklad [13]

6.5 Vyhodnocení vnitřních faktorů na území okresu Opava

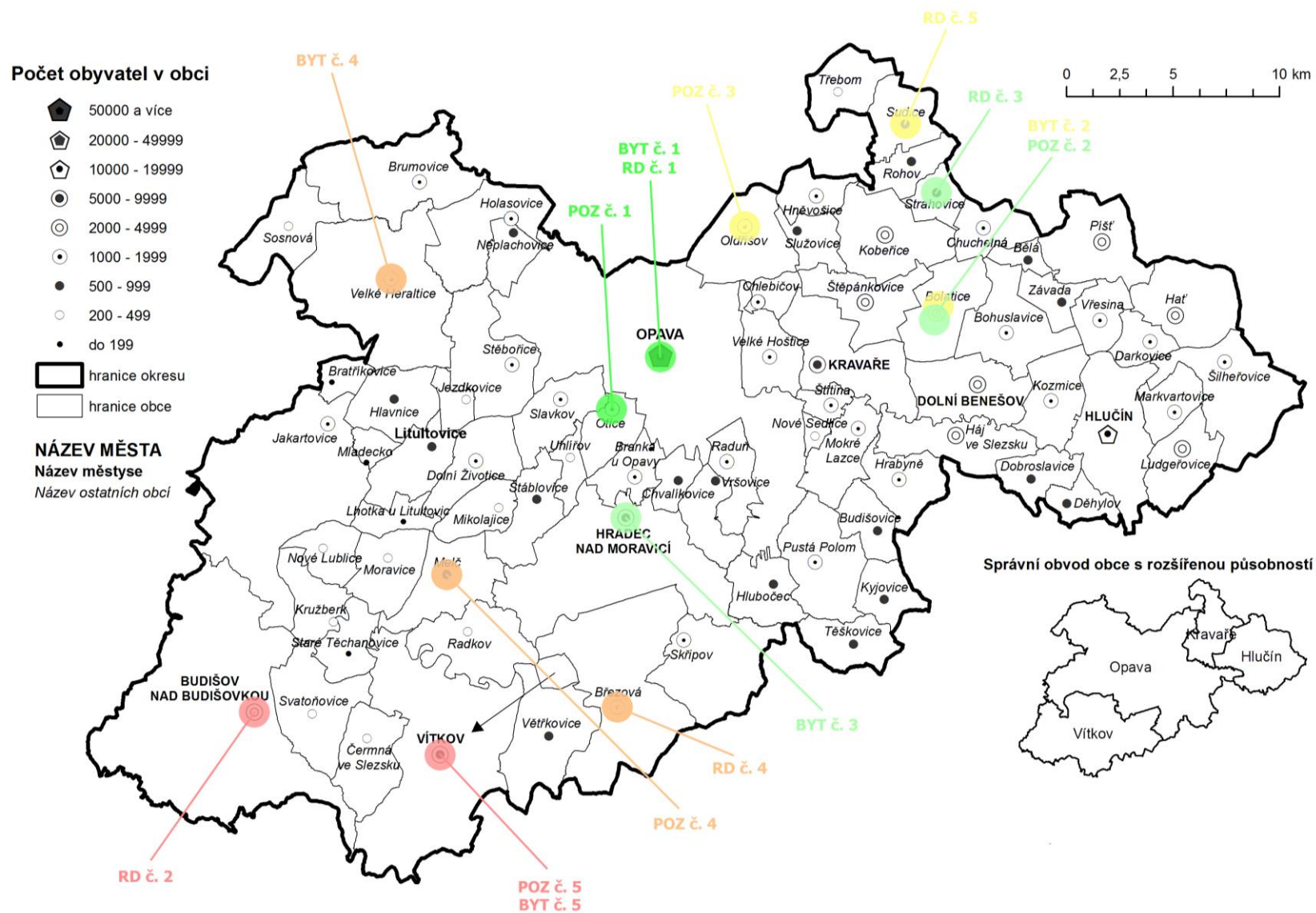
Na základě zpracované tabulky č. 4, kde je uvedena míra ovlivnění tržní ceny stavebních pozemků, rodinných domů a bytových jednotek a dále na základě tabulek č. 5, 6 a 7 které na reálných příkladech podkládají tabulku č. 4 na věcech nemovitých různě rozmístěných po území okresu Opava, dojdeme k závěru, že pouze u rodinných domů jsou vnitřní faktory stejně významné, jako ty vnější a naopak u stavebních pozemků je poměr ovlivnění jejich tržní hodnoty vnitřními

faktory menší než těmi vnitřními a to konkrétně v poměru 40:60, který vyplývá z tabulky č. 4. U bytových jednotek je situace podobná jako u stavebních pozemků, tedy že jejich vnitřní faktory jsou v porovnání s těmi vnějšími minoritně to ještě nepatrně výrazněji než u samotných stavebních pozemků.

6.6 Vyhodnocení vnějších faktorů na území okresu Opava

Co se týče vnějších faktorů ovlivňujících tržní cenu vybraných druhů věcí nemovitých, ve většině případů mají ony vnější vlivy převahu nad těmi vnitřními, a to u stavebních pozemků a bytových jednotek, u rodinných domů je míra ovlivnění oběma skupinami faktorů obdobná.

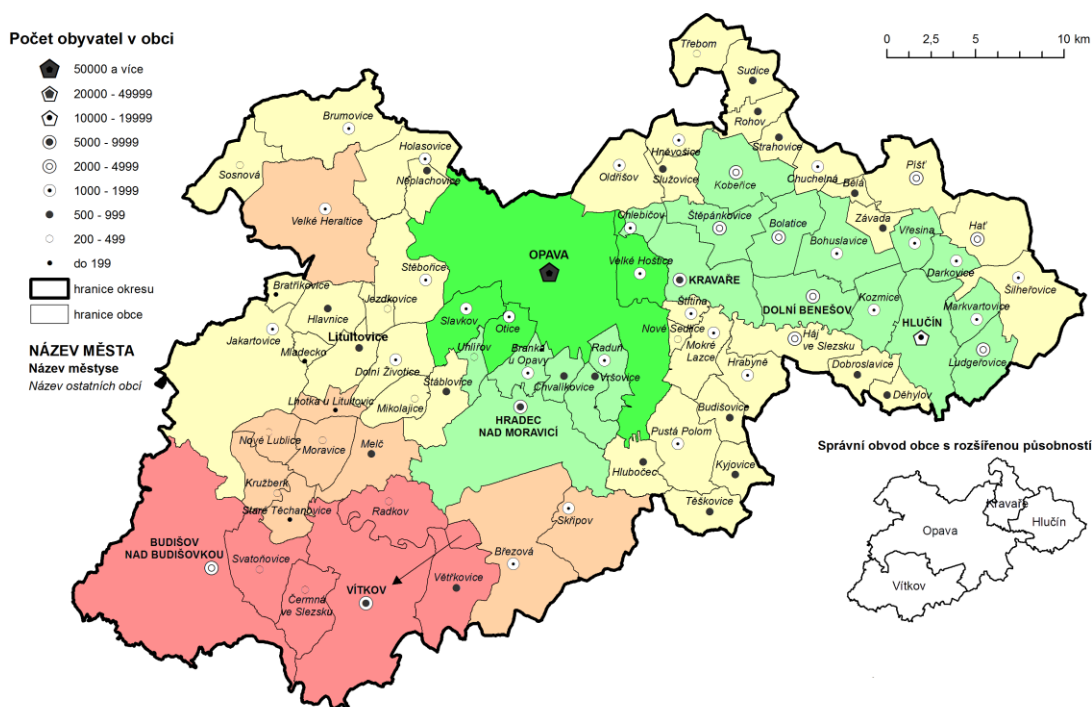
Na základě vnějších faktorů jednotlivých věcí nemovitých zpracovaných v rámci této kapitoly v tabulkách č. 5, 6 a 7 a obrázků č. 3, 4 a 5 můžeme vyvodit mapu kvality území v okrese Opava – obrázek č. 6, ve které vznikají jednotlivé lokality dle její kvality, potažmo cenové úrovně věcí nemovitých v ní na trhu s věcmi nemovitými. Tyto oblasti jsou odvozené především od jejich kupní síly, potažmo jejich ekonomické výkonnosti obyvatelstva a možnosti zaměstnání v lokalitě, kulturním a sportovním vyžitím, zdravotní péčí, dosažitelnosti správního centra a dalších okolnostech.



Obrázek č. 6 Mapa kvality lokalit u zkoumaných věcí nemovitých, mapový podklad [13]

6.6.1 Vymezení lokalit na základě vyhodnocení vlivu vnějších faktorů

V návaznosti na podkapitolu 6.6 můžeme okres Opava rozdělit do 5 kvalitativních lokalit dle výše řešené skupiny vnějších faktorů, a to následujícím viz mapa č. 7, ve které je názorně zobrazeno 5 kvalitativních lokalit v okrese Opava.



Obrázek č. 7 Mapa kvalitativních lokalit v okrese Opava, mapový podklad [13]

Č. lokality	Vymezení lokality
1	Statutární město Opava a nejbližší okolí
2	zcela specifická a vyhledávaná oblast pro klidné rodinné bydlení (Hradec nad Moravicí) a severovýchodní část bývalého okresu (okolí měst Hlučína, Dolního Benešova a Kravař)
3	severozápadní část bývalého okresu (okolí Holasovic a Litultovic) a dále severovýchod a jihozápad bývalého okresu (okrajová část)
4	Okolí Melče, Skřipova a Velkých Heraltic
5	jižní část bývalého okresu (okolí měst Vítkova a Budišova nad Budišovkou)

Tabulka č. 8 Přehled vymezených kvalitativních lokalit v okrese Opava na základě skupiny vnějších faktorů

6.6.2 Popis kvalitativních lokalit v okrese Opava

V následujících podkapitolách je uveden popis hlavních lokalit, které s okresem Opava náležejí. U každé z nich jsou uvedena jejich hlavní specifika.

6.6.2.1 Statutární město Opava a okolí

Město Opava má se všemi svými katastrálními územími celkem cca 60 tisíc obyvatel a je oblastí s rozvinutým trhem nemovitostí. V rámci školství jsou v místě k dispozici všechny jeho úrovně a to MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ. V místě dále nemocnice, poliklinika, lékárny, kina, divadlo, hotely, hustá síť hostinců, zábavních podniků, nová víceúčelová sportovní hala, úplná obchodní síť (obchodní domy, nejméně deset supermarketů, další ve výstavbě), rozsáhlá síť služeb všeho druhu, výstavní síň, muzeum, kompletní nabídka zaměstnání vyjma těžkého průmyslu. Životní prostředí je poměrně dobré, krom frekventovaných hlavních tahů.

6.6.2.2 Hradec nad Moravicí a severovýchodní část bývalého okresu (Hlučín, Dolní Benešov, Kravaře a okolí)

Město Hradec nad Moravicí, nacházející se 8 km východně od Opavy, můžeme považovat za samostatnou kapitolu v rámci úrovně tržních cen věcí nemovitých. Ceny rodinných domů a pozemků určených pro výstavbu rodinných domů se zde rychle přibližují cenám v Opavě. O místo je z hlediska realitního trhu zájem, zejména pak o pozemky v lokalitě Na Tylovách, což je kopec orientovaný jižním směrem s výhledem na zdejší dobře známý a vyhledávaný zámek s velkým a udržovaným parkem a dále lokalita Pod Hanuší – satelit nových rodinných domků. Zanedbatelné není ani velmi dobré autobusové a vlakové spojení s Opavou. Mnoho zdejších obyvatel volí pro dopravu do blízké Opavy formu individuální dopravy osobními vozidly po kvalitní komunikaci druhé třídy.

Hlučínsko je poměrně stabilní část regionu z hlediska realitního trhu. Oblast se nachází v okolí tří výše uvedených menších měst. Je zde poměrně velká kupní síla, rozvinutý sektor drobného podnikání a dobrá dostupnost správního centra, Statutárního města Opavy a hlavního města Moravskoslezského kraje Statutárního města Ostravy.

6.6.2.3 Severozápadní část bývalého okresu (okolí Holasovic a Litultovic) a dále severovýchod a jihovýchod bývalého okresu (okrajová část)

Oblast nacházející se západně od Opavy, je poměrně chudší lokalitou ve srovnání s výše uvedenými. Nenachází se zde žádné město. Trh s nemovitostmi zde není na takové úrovni jako ve výše uvedených oblastech. Dostupnost oblasti je poměrně dobrá autobusovými a vlakovými spoji. Pro tuto lokalitu je poměrně významné budování nové průmyslové zóny mezi Slavkovem a Litultovicemi.

6.6.2.4 Jižní část bývalého okresu (okolí měst Vítkova, Budišova nad Budišovkou) a okolí Velkých Heraltic

Pomyslnou předposlední příčku v okrese Opava zaujímá území severně od měst Vítkova a Budišova nad Budišovkou. Jejich výhodou oproti poslední, níže uvedené oblasti, je kratší vzdálenost do Opavy a tím i snadnější dosažitelnost prostřednictvím automobilové dopravy.

6.6.2.5 Vítkov, Budišov nad Budišovkou a okolí

Oblast s nejméně rozvinutým trhem nemovitostí. Příčinou je málo pracovních příležitostí, nízká kupní síla obyvatelstva, místy i špatné dopravní spojení se správním centrem Opavou. Problémy jsou umocněny v zimních měsících, kdy se navíc přidávají potíže s nekvalitní údržbou převážně okresních silnic. V oblasti je z celého okresu nejvyšší nezaměstnanost.

7 Závěr

Po sepsání hlavních faktorů ovlivňujících cenu vybraných druhů věcí nemovitých můžeme obecně říci, že mírně větší vliv má skupina vnějších faktorů oproti vnitřním, tedy že kvality a další aspekty lokality jsou významným faktorem, který ovlivňuje tržní hodnotu věci nemovité. Na základě reálných příkladů ocenění docházíme k závěru, že porovnatelné věci nemovité, co se týče technického charakteru stavby, tedy jejich vnitřních faktorů, mají výrazně odlišnou tržní hodnotu, což je zapříčiněno především vnějšími faktory, tedy faktory spojenými s lokalitou, kde je předmětná věc nemovitá situována. Obrazně tedy můžeme říci, že i pomyslná ideální stavba či stavební pozemek v nežádané lokalitě může mít nižší tržní hodnotu, než kvalitativně horší stavba s žádanějším umístěním.

Kvalita těchto lokalit je po provedené analýze ilustrována mapou kvality území v okrese Opava, přičemž na nejkvalitnějších územích mají ve většině případů věci nemovité nejvyšší hodnotu v rámci okresu a na nejméně kvalitních tedy žádaných územích je tomu naopak.

V rámci městského inženýrství je zcela určitě na místě, aby měli konkrétní městští inženýři na daných pracovištích v povědomí, jak kvalitní a žádané jsou lokality v jejich oblasti zájmu a jak takovéto lokality určit. Tato práce může sloužit jako určitý návod, jak zjistit kvalitu a žádanost území pomocí různých faktorů, které ovlivňují život obyvatel v nich. Municipality by si měli být vědomy předností a nedostatků jednotlivých částí svých oblastí a tato práce jim může být nápomocná nejen ve vyhodnocování lokalit, ale také v poukázání na jejich slabiny a možnosti zlepšení životní úrovně obyvatel.

Seznam použitých zdrojů

- [1] ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : rejstřík : redakční uzávěrka 1.1.2017.* Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-201-2.
- [2] *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury : redakční uzávěrka ..* Ostrava: Sagit, 2006-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-239-5.
- [3] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k ..* Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.
- [4] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí.* 3. rozš. vyd. Brno: CERM, 1995. ISBN 80-85867-92-3.
- [5] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [6] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy).* Praha: Linde, 1996. ISBN 80-7201-017-4.
- [7] BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství.* Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.
- [8] *Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)*
Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších zákonů, vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších vyhlášek, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7204-971-4.
- [9] *Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí* [online]. 2015 [cit. 2018-03-31]. Dostupné z: <https://www.bivs.cz/files/cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>. Kolektiv autorů – zástupců peněžních ústavů – členů Pracovní skupiny pro oceňování majetku při ČBA.
- [10] *Vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby*

- [11] *Český statistický úřad: Charakteristika okresu Opava* [online]. [cit. 2018-03-31]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_opava.
- [12] *Český statistický úřad: okres Opava* [online]. [cit. 2018-03-31]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11288/17832729/cz0805geo16.png/c553147c-8014-4152-be91-f95f9fa96347?version=1.1&t=1503923716856>.
- [13] *Český statistický úřad: okres Opava* [online]. [cit. 2018-03-31]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11288/17832729/cz0805adm16.png/c48d390a-132f-4048-b4ef-c9ce3ec99a55?version=1.1&t=1503925315674>
- [14] *Mapy.cz* [online]. [cit. 2018-04-07]. Dostupné z: <https://mapy.cz>

Seznam použitých zkratk

VN	věc nemovitá
RD	rodinný dům
BJ	bytová jednotka
S	sever
J	jih
V	východ
Z	západ

Seznam obrázků

Obrázek č. 1	Geografická mapa okresu Opava [12]	42
Obrázek č. 2	Administrativní mapa okresu Opava [13]	43
Obrázek č. 3	Mapa kvality lokalit u stavebních pozemků vycházející z tabulky č. 5, mapový podklad [13]	51
Obrázek č. 4	Mapa kvality lokalit u rodinných domů vycházející z tabulky č. 6, mapový podklad [13]	59
Obrázek č. 5	Mapa kvality lokalit u bytových jednotek vycházející z tabulky č. 7, mapový podklad [13]	67
Obrázek č. 6	Mapa kvality lokalit u zkoumaných věcí nemovitých, mapový podklad [13]	69
Obrázek č. 7	Mapa kvalitativních lokalit v okrese Opava, mapový podklad [13]...	70

Seznam tabulek

Tabulka č. 1	Rozdělení faktorů do skupin a kategorií	23
Tabulka č. 2	Celková struktura zařazení jednotlivých faktorů do skupin a kategorií	26
Tabulka č. 3	Přehled místností/prostor a jejich započitatelné plochy v % [9]	29
Tabulka č. 4	Přehled faktorů a míra jejich vliv na tržní cenu daných druhů věcí nemovitých vyjádřená v bodech	37
Tabulka č. 5	Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu stavebních pozemků	50
Tabulka č. 6	Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu rodinných Domů	58
Tabulka č. 7	Přehled faktorů a míra jejich vlivu na tržní cenu bytových Jednotek	66
Tabulka č. 8	Přehled vymezených kvalitativních lokalit v okrese Opava na základě skupiny vnějších faktorů	70

Seznam příloh

Příloha č. 1 Vzorové ocenění rodinného domu v Opavě

10 str.